



COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

P.R.G. '97

**Variante Generale approvata con delibera di G.P. n. 154 del 29/07/2003
(BUR n. 130 del 03/09/2003)
e s.m.i.**

Norme di Attuazione

Stesura coordinata a seguito dell'approvazione delle seguenti varianti specifiche e procedure speciali:

N.	OGGETTO	ADOZIONE (Atto e data)	APPROVAZIONE (Atto e data)	ENTRATA IN VIGORE
01	Variante specifica al PRG'88 ex art.15 L.R. 47/78 ¹ Scuola Americana	D.C.C. n. 62 del 27/11/2001	D.C.C. n. 62 del 04/11/2004	30/03/2005
02	Variante specifica al PRG'88 ex art. 14 L.R. 47/78 ² Ambito di riconcentrazione attività produttive Raibano	D.C.C. n. 13 Del 22/03/2002	D.G.P. n. 156 del 13/07/2004	18/08/2004
03	Variante specifica al PRG'88 ex art.15 L.R. 47/78 ³ Rotatoria S.P.31 – Scaricalasino e Rotatoria di accesso al PP/1- 1/15 Via Piane	D.C.C. n. 15 del 28/05/2003	D.C.C. n. 2 del 09/02/2004	26/05/2004
04	Variante specifica ex art. 14 L.R. 47/78 Variante 2003	D.C.C. n. 4 del 09/01/2004	D.G.P. n. 232 del 12/10/2004	27/10/2004
05	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Variante 2004	D.C.C. n. 61 del 04/11/2004	D.C.C. n.11 del 11/04/2005	09/05/2005
06	Variante specifica ex art.14 L.R. 47/78 Ampliamento industriale a Cerasolo Ausa per accorpamento attività	D.C.C. n. 60 del 04/11/2004	D.G.P. n. 187 del 09/08/2005	09/12/2004
07	Variante specifica ex art.14 L.R. 47/78 Variante 2005	D.C.C. n. 10 del 11/04/2005	D.G.P. n. 106 del 20/06/2006	19/07/2006
08	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Modifica normativa e perimetri PUA	D.C.C. n. 38 del 25/07/2006	D.C.C. n. 74 del 12/12/2006	31/01/2007
09	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Variante 2006	D.C.C. n. 77 del 12/12/2006	D.C.C. n. 66 del 22/11/2007	13/02/2008
10	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Modifica normativa art. 81 zone G2 parcheggi pubblici P2	D.C.C. n. 34 del 29/05/2007	D.C.C. n. 71 del 17/12/2007	
11	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Correzione errore materiale zona D0 Colombarina	D.C.C. n. 54 del 01/10/2007	D.C.C. n. 40 del 05/05/2008	18/06/2008
12	Variante specifica ex art. 15 L.R. 47/78 e art. 3 L.R. 46/88 P.P.I.Pu in variante al PRG per ampliamento area industriale di Cerasolo Ausa	D.C.C. n. 12 del 28/02/2008	D.C.C. n. 63 del 17/08/2009	16/12/2009
13	Variante specifica ex art. 15 L.R. 47/78 Variante normativa e aggiornamento tavole	D.C.C. n. 42 del 05/05/2008	D.C.C. n. 21 del 26/03/2009	03/06/2009
14	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Variante 2008	D.C.C. n. 94 del 24/11/2008	D.C.C. n. 05 del 25/02/2010	28/04/2010
15	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Modifica normativa art. 108 elettrodotti	D.C.C. n. 20 del 26/03/2009	D.C.C. n. 81 del 23/11/2009	17/02/2010
16	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Recepimento Tavola D del PTCP 2007	D.C.C. n. 4 del 25/02/2010	D.C.C. n. 68 del 28/09/2010	10/11/2010
17	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Riclassificazione e ripermetrazione frana quiescente San Patrignano	D.C.C. n. 18 del 26/04/2010	Decr. Comm. Pref. n. 8 del 02/02/2012	14/03/2012
18	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Aree di proprietà comunale in località Coriano-Colombarina	D.C.C. n. 53 del 30/08/2010	D.C.C. n. 101 del 14/12/2010	13/04/2011
19	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Riclassificazione e ripermetrazione frana quiescente Capoluogo	D.C.C. n. 3 del 28/02/2011	Decr. Comm. Pref. n. 8 del 02/02/2012	14/03/2012
20	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Riclassificazione e ripermetrazione frana quiescente Via Monte	D.C.C. n. 3 del 28/02/2011	D.C.C. n. 16 del 08/08/2012	13/03/2013
21	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Cavalcavia A14 Colombarina e art. 59 zona D6	D.C.C. n. 4 del 01/06/2011	Decr. Comm. Pref. n.49 del 30/11/2011	04/01/2012
22	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Valorizzazione aree di proprietà comunale	Decr. Comm. Pref. n. 30 del 19/09/2011	Decr. Comm. Pref. n. 9 del 02/02/2012	14/03/2012
23	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Riclassificazione e ripermetrazione frana quiescente vie Leopardi - Rigardara	Decr. Comm. Pref. n. 4 del 19/01/2012	D.C.C. n. 34 del 30/10/2012	13/03/2013
24	Procedura speciale ex art. 40 L.R. 20/2000 Mod. all'Accordo di programma in variante al PRG per la Zona ind.le Raibano		Decr. Pres. Prov. n. 11 del 11/05/2010	26/05/2010
25	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Adeguamento definizioni DAL n. 279/2010	D.C.C. n. 5 del 03/02/2014	D.C.C. n. 94 del 10/12/2014	28/01/2015
26	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Adeguamento art. 4.01 PTCP	D.C.C. n. 22 del 21/05/2015	D.C.C. n. 79 del 21/12/2015	13/01/2016
27	Variante specifica ex art.15 L.R. 47/78 Correzione errore materiale Tav. PZ7 Cerasolo Ausa	D.C.C. n. 28 del 15/04/2019	D.C.C. n. 67 del 10/09/2019	02/10/2019
28	Variante specifica ex art.15 comma 4 lett. c) e comma 7 L.R. 47/78 Correzione di errori materiali, aggiornamenti normativi e cartografici...	D.C.C. n. 57 del 25/11/2021	D.C.C. n. 19 del 22/04/2022	25/05/2022

¹ L'area disciplinata da tale variante venne stralciata dal PRG'97, in attesa della conclusione del procedimento adottato con delibera di C.C. 62/2001.² Con la delibera di adozione (C.C. n. 13/2002) si diede atto che per l'ambito produttivo di Raibano l'approvazione della variante parziale al PRG'88 avrebbe comportato l'annullamento delle previsioni della Variante generale 97, allora in salvaguardia, con perimetrazione di area bianca e rimando alle nuove previsioni.³ In sede di approvazione (C.C. 2/2004) fu dato atto che le previsioni della variante sarebbero confluite nelle tavole del PRG'97 (già vigente) in attesa della delibera di adeguamento e presa d'atto delle prescrizioni provinciali.

SOMMARIO

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1	FINALITÀ ED ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG	
Art. 1	Campo di applicazione della Variante Generale al PRG	6
Art. 2	Elaborati di analisi ed elaborati costitutivi del PRG.....	6
Art. 3	Componenti strutturali e componenti operative del PRG.....	7
Art. 4	Discordanza fra elaborati	7
Art. 5	Lettura delle simbologie grafiche	7
CAPO 2	RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA	
Art. 6	Recepimento del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	9
Art. 7	Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	9
Art. 8	Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il PRG	10
Art. 9	Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	10
CAPO 3	DEFINIZIONI	
Art. 10	Parametri urbanistici e edilizi	11
CAPO 4	DESTINAZIONI D'USO	
Art. 11	Criteri generali relativi alle Destinazioni d'Uso.....	19
Art. 12	Categorie di Destinazione d'Uso.....	19
CAPO 5	TIPI D'INTERVENTO E TIPI EDILIZI	
Art. 13	Criteri generali relativi ai tipi d'Intervento	26
Art. 14	Interventi Urbanistici	26
Art. 15	Interventi Edilizi.....	26
Art. 16	Altri tipi d'Intervento	27
Art. 17	Tipi Edilizi.....	28
CAPO 6	OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI	
Art. 18	Opere di urbanizzazione	29
Art. 19	Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.....	29
Art. 20	Calcolo degli Standard urbanistici.....	34
CAPO 7	ALTRE DISPOSIZIONI	
Art. 21	Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	35
Art. 22	Messa in mappa	35

TITOLO 2 DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO 1	ZONIZZAZIONE	
Art. 23	Suddivisione del territorio comunale in ambiti e in zone	36
Art. 24	Ambiti urbani consolidati	36
Art. 25	Ambiti di trasformazione urbanistica	36
Art. 26	Ambiti territoriali extraurbani	36
Art. 27	Sistema delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture.....	36
Art. 28	Ambiti di recupero e di riqualificazione urbana, territoriale, ambientale.....	37
Art. 29	Sistema del patrimonio paesaggistico-ambientale.....	37
CAPO 2	ZONE OMOGENEE "A"	
Art. 30	Criteri generali per la Zona Omogenea "A"	39
Art. 31	Destinazioni d'uso ammesse in Zona Omogenea "A"	39
Art. 32	Categorie di tutela.....	40
Art. 33	Categoria di tutela "A1 - Tutela integrale"	41
Art. 34	Categorie di tutela "A2.1 - Tutela con risanamento" e "A2.2 e A2.3"- Tutela con ripristino e ristrutturazione	41
Art. 35	Categoria di tutela "A3 - Riqualificazione mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia"	43
Art. 36	Categoria di tutela "A4 - Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica"	44
Art. 37	Criteri generali per gli interventi edilizi nella Zona Omogenea "A"	45
CAPO 3	ZONE OMOGENEE B: ZONE EDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA	
Art. 38	Definizione e sottozone.....	47
Art. 39	Norme generali per le Zone Omogenee "B"	47
Art. 40	Sottozone B0: "tessuti consolidati saturi"	49
Art. 40bis	Sottozone B0V: "tessuti consolidati saturi in Art. 22 PTCP"	50
Art. 41	Sottozone B1: "tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di riqualificazione"	50
Art. 42	Sottozone B2: "tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento"	52

Art. 43	Sottozone B3: “tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità”	54
Art. 44	<i>cassato in sede di controdeduzione alle osservazioni del procedimento di approvazione della Variante Generale</i> .	55
Art. 44bis	Sottozone BV: “aree destinate a verde privato”	55
CAPO 4	CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
Art. 45	Classificazione e Criteri generali.....	56
CAPO 5	ZONE OMOGENEE C: NUOVI INSEDIAMENTI URBANI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA	
Art. 46	Definizione e sottozone.....	57
Art. 47	Norme generali per le Zone Omogenee “C”	57
Art. 48	Sottozone C0: “PUA/PU in corso di realizzazione”	59
Art. 49	Sottozone C1: “Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU”	59
Art. 50	Sottozone C2: “Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PUA”	60
CAPO 6	ZONE OMOGENEE D: INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE	
Art. 51	Definizione e sottozone.....	63
Art. 52	Norme generali per le Zone Omogenee “D”	63
Art. 53	Sottozone D0: “PUA in corso di realizzazione”	66
Art. 54	Sottozone D1: “tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione”	66
Art. 55	Sottozone D2: “tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento”	69
Art. 56	Sottozone D3: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PU”	70
Art. 57	Sottozone D4: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA”	71
Art. 58	Sottozone D5: “Zone produttive per distributori di carburante”	73
Art. 59	Sottozone D6: “Edifici a destinazione produttiva o di soggiorno temporaneo in contesto ambientale”	74
Art. 59bis	Sottozone D7: “Aree attrezzate per maneggi e ippodromi”	75
Art. 59ter	Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale	75
Art. 59quater	Sottozona D8: “Ambito di riconcentrazione produttiva di Raibano”	78
CAPO 7	ZONE OMOGENEE “E” DESTINATE ALL’AGRICOLTURA	
Art. 60	Definizione	79
Art. 61	Norme di carattere generale per le zone omogenee “E”	79
Art. 62	Sottozone “E1” agricole normali: criteri e norme generali	82
Art. 63	Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone “E1”	83
Art. 64	Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone “E1”	87
Art. 65	Sottozone “E2” agricole di salvaguardia: criteri e norme generali	90
Art. 66	Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone “E2”	91
Art. 67	Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone “E2”	93
CAPO 8	ZONE OMOGENEE “F” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	
Art. 68	Definizione	96
Art. 69	Norme di carattere generale per le Zone omogenee “F”	96
Art. 70	Sottozone omogenee “F1” per attrezzature e presidi sanitari	96
Art. 71	Sottozone omogenee “F2” per la formazione superiore e professionale	97
Art. 72	Sottozone omogenee “F3” per presidi militari e di ordine pubblico	97
Art. 73	Sottozone omogenee “F4” per attrezzature pubbliche di rilevanza comunale e sovracomunale	97
Art. 74	Sottozone omogenee “F5” per impianti sportivi	98
Art. 75	Sottozone omogenee “F6” per cimiteri.....	98
Art. 76	Sottozone omogenee “F7” per impianti tecnologici.....	99
Art. 77	Sottozone omogenee “F8” per infrastrutture di mobilità e trasporto	99
Art. 78	Sottozone omogenee “F9” Aree per emergenze e protezione civile.....	101
CAPO 9	ZONE “G” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI FRAZIONE E DI INSEDIAMENTO	
Art. 79	Definizione e norme di carattere generale	103
Art. 80	Sottozone “G1” per attrezzature di interesse collettivo	103
Art. 81	Sottozone “G2” per parcheggi pubblici (P2).....	104
Art. 82	Sottozone “G3” per verde pubblico attrezzato	104
Art. 83	Sottozone “G4” per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento	104
CAPO 10	NORME RELATIVE AGLI AMBITI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE	
Art. 84	Criteri generali relativi agli ambiti di recupero e riqualificazione	106
TITOLO 3	TUTELA DELL’AMBIENTE E DELLE TESTIMONIANZE STORICHE	
CAPO 1	TUTELA DEL PATRIMONIO AMBIENTALE	
Art. 85	Norme generali	107
Art. 86	Unità di paesaggio	107

Art. 87	Corsi d'acqua	107
Art. 88	Aree esondabili	108
Art. 88bis	Prescrizioni degli assetti idrogeologici	108
Art. 89	Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua	109
Art. 90	Invasi e bacini d'acqua.....	110
Art. 91	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.....	111
Art. 92	Sistema dei crinali.....	112
Art. 93	Aree soggette a vincolo idrogeologico.....	113
Art. 94	Assetto geomorfologico	113
Art. 94bis	Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico.....	117
Art. 95	Aree boschive e/o destinate al rimboschimento	117
Art. 96	Aree cespugliate e/o a bassa giacitura	118
Art. 96bis	Fasce di tutela e ricomposizione del verde di filtro e di connessione	118
Art. 97	Progetti di tutela recupero e valorizzazione	118
Art. 98	Percorsi ciclo-pedonali e percorsi ippici di interesse ambientale	119
Art. 99	Viabilità panoramica.....	119
Art. 100	Tutela del verde urbano.....	120
Art. 101	Potenziamento del verde urbano.....	120
Art. 102	Compatibilità degli insediamenti con il sistema fognario-depurativo.....	121
CAPO 2	TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE NON COMPRESO NELLE ZONE OMOGENEE "A"	
Art. 103	Edifici di interesse storico - testimoniale	122
Art. 104	Corti coloniche di interesse storico - testimoniale.....	122
CAPO 3	FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI RISPETTO	
Art. 105	Fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto.....	123
Art. 106	Fasce di rispetto cimiteriale	124
Art. 107	Vincolo militare e aeroportuale	124
Art. 108	Elettrodotti ad alta, altissima e media tensione di tipo aereo e relative fasce di rispetto	125
Art. 109	Fasce di rispetto dai metanodotti e relative servitù	126
Art. 110	Fasce di rispetto dalle reti di adduzione acquedottistica e relative servitù	127
TITOLO 4	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG	
CAPO 1	STRUMENTI ATTUATIVI DEL PRG	
Art. 111	Modi di attuazione del PRG	128
Art. 112	Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	128
Art. 113	Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU).....	128
Art. 114	Strumenti attuativi diretti	129
Art. 115	Comparto di attuazione.....	129
Art. 116	Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi	129
Art. 117	Convenzioni speciali	131
Art. 118	Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione	131
TITOLO 5	NORME TRANSITORIE E FINALI – NORME SPECIALI	
CAPO 1	NORME TRANSITORIE E FINALI	
Art. 119	Utilizzazione degli indici e dei parametri di intervento nelle pratiche edilizie in itinere.....	132
Art. 120	Utilizzo dei volumi edilizi condonati.....	132
CAPO 2	NORME SPECIALI	
Art. 121	Insediamenti bioecologici.....	134
Art. 122	Esercizio dell'agriturismo	134
Art. 123	Percorsi pedonali nel capoluogo.....	135
Art. 124	Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti	136
Art. 125	Previsioni del PRG previgente	136
Art. 126	Recupero a fini abitativi dei sottetti	136
Art. 127	Elementi di arredo delle aree pertinenziali.....	137
Art. 128	Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo.....	139
ALLEGATI:		
ALL. "A"	Art. 59 Previgente alla variante specifica al PRG approvata con decreto del Commissario Prefettizio con funzioni di Consiglio Comunale n. 49 del 30/11/2011	141
ALL. "B"	Schede progettuali	142

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1 FINALITÀ ED ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG

Art. 1 Campo di applicazione della Variante Generale al PRG

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

Art. 2 Elaborati di analisi ed elaborati costitutivi del PRG

1. Sono elaborati di analisi della presente Variante Generale al PRG:
 - *i seguenti elaborati:*
 - Tav. A.01 - Carta geologica scala 1:10.000
 - Tav. A.02 - Carta morfologica..... scala 1:10.000
 - Tav. A.03 - Carta della idrografia superficiale scala 1:10.000
 - Tav. A.04 - Carta della litologia superficiale e delle permeabilità scala 1:10.000
 - Tav. A.05 - Carta clivometrica scala 1:10.000
 - Tav. A.06 - Carta della stabilità dei versanti scala 1:10.000
 - Tav. A.07 - Carta dell'uso reale del suolo..... scala 1:10.000
 - Tav. A.07A - Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio..... scala 1:10.000
 - Tav. A.08 - Carta dei rischi ambientali..... scala 1:10.000
 - Tav. A.08A - Sistema fognario-depurativo scala 1:10.000
 - Tav. A.09 - Carta dei vincoli scala 1:10.000
 - Tav. A.10 - Carta di sintesi delle interazioni ambientali scala 1:10.000
 - Tav. A.11 - Carta delle reti acqua, gas, energia;
 - Analisi del sistema agricolo ed ambientale;
 - Elenco delle attività a rischio;
 - Attuazione del PRG 1988: interventi attuati su aree soggette a strumenti urbanistici preventivi (planimetria in scala 1:10.000);
 - Attuazione degli standard urbanistici previsti dal PRG 1988 (planimetria in scala 1:10.000);
 - Schedatura degli edifici e borghi rurali di interesse storico-testimoniale;
 - Rilievo delle qualità e della consistenza edilizia dei Centri Storici di Coriano, Sant'Andrea in Besanigo, Puglie, Ospedaletto, Pian della Pieve, Cerasolo, Cerasolo Ausa, Mulazzano, (schedatura delle unità edilizie);
 - Analisi geologica.
2. Sono elaborati costitutivi della presente Variante Generale al PRG:
 - *i seguenti elaborati di analisi:*
 - Tav. A.07 - Carta dell'uso reale del suolo..... scala 1:10.000
 - Tav. A.07A - Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio..... scala 1:10.000
 - Tav. A.08A - Sistema fognario-depurativo scala 1:10.000
 - Tav. A.11 - Carta delle reti acqua, gas, energia;

- Tav. V.01 - Carta di sintesi dei vincoli scala 1:10.000
- Elenco delle attività a rischio;
- Analisi geologica (n. Planimetrie in scala 1:10.000).
- *i seguenti elaborati di progetto:*
 - Tav. S.1 - Sintesi strutturale scala 1:10.000
 - Tav. P.S.Z.- Struttura zonizzazione del territorio comunale (serie di n. 4 tavole) scala 1:5.000
 - Tav. P.S.A. - Ambiente (serie di n. 4 tavole)..... scala 1:5.000
 - Tav. P.Z. - Zonizzazione del territorio comunale (serie di n. 10 tavole)..... scala 1:2.000
- *le presenti Norme di Attuazione e relative appendici o allegati*
- *la Relazione Illustrativa con i seguenti allegati:*
 - Relazione Geologica del PRG ed elaborati integrativi e relativi allegati grafici;
 - Analisi economica e proposte di intervento per lo sviluppo dell'area;
 - Relazione sul dimensionamento residenziale
 - Relazione integrativa per le controdeduzioni.

Art. 3 Componenti strutturali e componenti operative del PRG

1. Sono componenti strutturali del PRG:

- *i seguenti elaborati di analisi:*
 - Tav. A.01 - Carta geologica scala 1:10.000
 - Tav. A.02 - Carta morfologica..... scala 1:10.000
 - Tav. A.03 - Carta della idrografia superficiale scala 1:10.000
 - Tav. A.04 - Carta della litologia superficiale e delle permeabilità scala 1:10.000
 - Tav. A.05 - Carta clivometrica scala 1:10.000
 - Tav. A.06 - Carta della stabilità dei versanti scala 1:10.000
 - Tav. A.07 - Carta dell'uso reale del suolo..... scala 1:10.000
 - Tav. A.07A - Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio..... scala 1:10.000
 - Tav. A.08 - Carta dei rischi ambientali..... scala 1:10.000
 - Tav. A.10 - Carta di sintesi delle interazioni ambientali scala 1:10.000
 - Tav. S.1 - Sintesi strutturale scala 1:10.000
- *le presenti Norme di Attuazione, artt. 9, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 99, 100, 101, 102;*
- *la Relazione sul dimensionamento residenziale e la Relazione integrativa per le controdeduzioni.*

2. Sono componenti non strutturali o operative del PRG tutti gli elaborati non ricompresi nel comma precedente.

Art. 4 Discordanza fra elaborati

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

Art. 5 Lettura delle simbologie grafiche

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

(catastali o aerofotogrammetriche) il PRG non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, nè della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

CAPO 2 RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

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

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

Art. 7 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle previsioni e prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare, in quanto compatibili e per quanto di competenza, le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale. In caso di contrasto o difformità rispetto alle disposizioni del Regolamento Edilizio, prevalgono comunque le presenti Norme.
2. In caso di difformità fra le presenti Norme, il Regolamento Edilizio e quelle contenute nell'Atto di coordinamento tecnico regionale per la "Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (all. D.G.R. n. 994 del 2014), prevalgono le norme e disposizioni richiamate nell'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale suscettibili di applicazione diretta nel territorio, in quanto autoapplicative, caratterizzate da un contenuto prescrittivo puntuale che non necessita, per la sua piena efficacia, di ulteriori provvedimenti attuativi.
3. Relativamente agli interventi per attività commerciali e ai pubblici esercizi, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione in materia, ivi comprese quelle volte a limitare e specificare le tipologie commerciali ammesse nell'ambito degli insediamenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal presente PRG.
4. I Piani urbanistici attuativi di cui al titolo 4, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PRG, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
5. In caso di previsioni del PRG difformi rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi, le previsioni del PRG sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi Piani attuativi o di loro Varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute o da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi attuati o in corso di attuazione al momento dell'adozione del presente

PRG, il PRG stesso non ne può prevedere un utilizzo diverso, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime delle aree di uso pubblico al servizio degli insediamenti di pertinenza.

7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

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

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

Art. 9 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa o dichiarata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che il progetto sia conforme alle funzioni, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PRG;
 - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'Art. 18.
2. Qualora le opere di urbanizzazione primaria non esistano o esistano solo in parte, si prescrive l'impegno del titolare all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, con garanzia fidejussoria a riguardo pari all'intero costo delle stesse.
3. Qualora, invece, le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il titolare deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:
 - a) in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo;
 - b) nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.
4. Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di Permesso di costruire o di presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività.
5. Per le zone agricole le condizioni di urbanizzazione necessarie per il rilascio di Permesso di costruire sono limitate alla presenza di: strada di accesso, rete di distribuzione di acqua, energia elettrica e telefono, rete fognante pubblica o, in alternativa, un'idoneo sistema privato di depurazione degli scarichi.
6. Per le aree e gli ambiti pianificati con la Variante 2003, si richiamano altresì i contenuti del Capo A-V "Dotazioni Territoriali" dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000, che dovranno essere osservati nella loro completezza, sia per quanto attiene alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle attrezzature e spazi collettivi e alle dotazioni ecologiche e ambientali, sia per quanto riguarda il concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali. A tal proposito si rimanda anche agli artt. 18, 19 e 20 delle presenti norme, e alle norme di zona per le rispettive zone omogenee di appartenenza delle singole previsioni della Variante 2003.
7. Nelle tavole di zonizzazione P.S.Z. e P.Z. sono evidenziate con idonei perimetri e simbologie i comparti attuati o parzialmente attuati che non hanno adempiuto a tutti gli obblighi convenzionali, entro i quali nuove trasformazioni urbanistico-edilizie sono subordinate agli adempimenti originari o ad all'approvazione del Consiglio Comunale di accordi urbanistici sostitutivi. In attesa di tali condizioni sono ammessi solo interventi di MO e MS.

CAPO 3 DEFINIZIONI**Art. 10 Parametri urbanistici e edilizi****1. Abbreviazioni****1. Parametri urbanistici ed edilizi**

S _{TER}	= Superficie territoriale	(punto 1 DTU)
S _F	= Superficie fondiaria.....	(punto 2 DTU)
I _T	= Indice di edificabilità territoriale	(punto 3 DTU)
I _F	= Indice di edificabilità fondiaria	(art. 10 NdA)
S _M	= Superficie minima di intervento	(punto 8 DTU)
C _U	= Carico urbanistico.....	(punto 9 DTU)
D _T	= Dotazioni territoriali.....	(punto 10 DTU)
A _{PU}	= Aree a destinazione pubblica	(art. 10 NdA)
S _{SU}	= Superfici per standards urbanistici	(art. 10 NdA)
S _E	= Superfici extra	(art. 10 NdA)
C _E	= Campo edificatorio	(art. 10 NdA)
P1	= Parcheggi di uso privato (pertinenziali)	(art. 19 NdA)
P2	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria	(art. 19 NdA)
A	= Densità arborea.....	(art. 10 NdA)
A _R	= Densità arbustiva.....	(art. 10 NdA)
V _{PR}	= Verde privato	(art. 10 NdA)
U _E	= Unità edilizia	(punto 45 DTU)
U _I	= Unità immobiliare.....	(punto 43 DTU)
U _{FO}	= Unità fondiaria	(punto 7 DTU)
A _I	= Area dell'insediamento all'aperto	(punto 24 DTU)
S _T	= Superficie totale.....	(punto 16 DTU)
S _L	= Superficie lorda	(punto 17 DTU)
S _U	= Superficie utile.....	(punto 18 DTU)
S _A	= Superficie accessoria	(punto 19 DTU)
S _C	= Superficie complessiva = S _U + 60% S _A	(punto 21 DTU)
S _{CAL}	= Superficie calpestabile = S _U + S _A	(punto 22 DTU)
S _{CO}	= Superficie coperta	(punto 12 DTU)
I _C	= Indice di copertura.....	(punto 15 DTU)
S _P	= Superficie permeabile.....	(punto 13 DTU)
I _{PT} /I _{PF}	= Indice di permeabilità territoriale/fondario.....	(punto 14 DTU)
S _V	= Superficie di vendita	(punto 1.6 DCR 1253/1999 e s.m.i.)
S	= Sagoma	(punto 25 DTU)
V _T	= Volume totale o volumetria complessiva	(punto 26 DTU)
V _U	= Volume utile.....	(punto 26bis DTU)
V _{TE}	= Volume tecnico.....	(punto 41 DTU)
H _L	= Altezza lorda.....	(punto 34 DTU)
H _U	= Altezza utile	(punto 37 DTU)
H _V	= Altezza virtuale o altezza utile media	(punto 38 DTU)
H _F	= Altezza del fronte di un edificio.....	(punto 35 DTU)
H	= Altezza di un edificio.....	(punto 36 DTU)
N _P	= Numero dei piani	(punto 33 DTU)
I _{VL}	= Indice di visuale libera	(punto 40 DTU)

2. Strumenti attuativi preventivi

PUA	= Piano urbanistico attuativo
P.P.	= Piano particolareggiato
P.U.	= Piano di utilizzo <i>alias</i> Progetto unitario
P.d.R.	= Piano di recupero

- P.E.E.P. = Piano di edilizia economica e popolare
 P.I.P. = Piano di insediamenti produttivi
 P.S.A. = Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale

2. Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia

1. Il processo edilizio nelle varie zone del territorio comunale è regolato dalle definizioni tecniche uniformi (DTU) per l'edilizia e l'urbanistica, contenute nell'allegato II della D.G.R. 922/2017 e s.m.i.⁴; salvo i casi specificamente indicati nelle presenti Norme:
- la Superficie Totale (S_T), come definita al punto 16 delle DTU regionali, è la misura convenzionale che si applica, di norma, per determinare l'entità della superficie edificata o edificabile espressa in mq in applicazione degli indici edificatori e/o dell'entità di diritti edificatori riconosciuti, massimi, di qualunque tipo ammessi nelle zone e/o ambiti urbanistici e sulle unità edilizie, ove previsti dal PRG; non concorrono alla determinazione di tale capacità edificatoria le eventuali quote parametriche di cui alla successiva tabella A, per le quali l'esenzione opera solo in riferimento alla sola S_T e non di altri parametri calmierati dalle presenti norme (es. V_T , S_{CO} , ecc.);
 - la Superficie utile (S_U) e la Superficie accessoria (S_A) di cui, rispettivamente, ai punti 18 e 19 delle DTU, sono le misure che nel presente PRG si applicano anche ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione ai sensi della DAL 186/2018, nonché ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione ai sensi della disciplina regionale e di quella comunale vigenti. In particolare, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione per la funzione residenziale l'unità di superficie è la S_U (voce n. 18 delle DTU), mentre per il calcolo della QCC l'unità di superficie è la superficie complessiva S_C (voce n. 19) data dalla somma della S_U (100%) e da quota parte (60%) della S_A ;
 - la misura dell'Area dell'insediamento (A_I) si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali⁵.
- mentre ulteriori parametri e grandezze delle medesime DTU sono contemplati per particolari interventi ed esigenze del processo attuativo.

Tab. A: superfici escluse dal computo della superficie edificata o edificabile⁶

N. Progr.	CASISTICA	ZONE	Limiti di superficie
1	Strutture per l'architettura bioclimatica e bioecologica: verande e/o serre vetrate non riscaldate, con o senza muri di Trombe, disposte nei fronti S-SE e S-SO delle dimensioni comprese tra ml 2 e ml 7 di lunghezza (l) sul fronte e fra ml 1,5 e ml 3 di profondità (p), con superficie vetrata maggiore del 50% della superficie del fronte esterno, per la captazione di energia solare e «giardino d'inverno», la cui efficienza sia certificata da tecnici abilitati al calcolo degli impianti all'interno di un progetto di regime energetico dinamico dell'edificio finalizzato alla riduzione dei consumi d'energia.	Tutte	$S_T \times 0,20$
2	Porticati, tettoie, logge	Zona E	$S_T \times 0,30$
3	Porticati, tettoie, logge , di uso privato e condominiale	Zona B-C-F	$S_{CO} \times 0,30$
4	Balconi, ballatoi	Zona B-C-F	$S_T \times 0,20$
5	Sottotetti con copertura in pendenza per la parte di altezza utile (H_U) inferiore a m 2,20. Nel caso di coperture piane l'esenzione vale per la parte inferiore a 1,80 mt	Tutte	Non hanno limiti predeterminati
6	Cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, vani ascensore, scale esterne a giorno	Tutte	Non hanno limiti predeterminati
7	Vani tecnici, impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi (serbatoi), strutture aperte (balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio	Tutte	Non hanno limiti predeterminati
8	Garage privati e le relative parti condominiali di collegamento orizzontale, con altezza $H < 2,50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (S_{CO}) e/o realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89. Il contenuto del presente punto 8) si applica in alternativa a quanto previsto al punto 10) e vale esclusivamente per le funzioni della categoria A	Tutte	$S_T \times 0,30$
9	Locali comuni a più u.i. o accessibili esternamente o da parti condominiali destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine con altezza $H < 2,50$ e le relative parti condominiali di collegamento orizzontale, se realizzati all'interno della superficie coperta (S_{CO}) delle rispettive funzioni di pertinenza. Il contenuto del presente punto 9) si applica in alternativa a quanto previsto al punto 11)	Tutte	$S_T \times 0,15$
10	Piani interrati e seminterrati ⁷ purché destinati a garage privati con altezza $H < 2,50$ e le relative parti condominiali di collegamento orizzontale, se realizzati all'interno della superficie coperta (S_{CO})	Tutte	100% S_{CO}

⁴ D.G.R. n. 922 del 28/06/2017 recante "Approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n. 15/2013", successivamente modificata con D.G.R. n. 1136/2018.

⁵ Attualmente disposte con DAL n. 186/2018, recepite con delibera di C.C. n. 71/2019.

⁶ Le componenti edilizie riportate in ciascuna riga della Tabella A concorrono congiuntamente a saturare il bonus percentuale (ove presente) riportato in colonna.

⁷ Il bonus è applicabile alla condizione che la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra, a sistemazioni di progetto, sia superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali e contemporaneamente soddisfatti i criteri di cui al punto 29 delle DTU. Tali superfici sono calcolate al lordo

	e/o realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89. Il contenuto della presente punto 10) si applica in alternativa a quanto previsto al punto 8)		
11	Piani interrati e seminterrati ⁸ purché destinati a depositi, lavanderie, magazzini e cantine, e volumi tecnici , con altezza $H < 2,50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (S_{co}). Il contenuto del presente punto 11) si applica in alternativa a quanto previsto al punto 9)	Tutte	100% S_{co}
12	Porzioni di piani interrati e seminterrati ⁹ , destinati a garage privati, con altezza $H < 2,50$, realizzati all'esterno della superficie coperta (S_{co}). Il contenuto del presente punto vale esclusivamente per le funzioni della categoria A	Zona B-C-F	$S_{co} \times 0,30$
13	Cellette votive di altezza massima 3,00 purché nel rispetto del codice della strada	Zona B-C-D-E	4 mq
14	Tettoie, gazebo aventi la copertura realizzata interamente con pannelli solari e fotovoltaici, quindi adibiti alla produzione di energia da fonte rinnovabile, aventi una altezza massima di ml 2,50	Zone B-C-D-F-G	Non hanno limiti predeterminati
15	Terrazze, lastri solari, corselli coperti delle autorimesse costituenti parti comuni condominiali, e relative rampe	Tutte	Non hanno limiti predeterminati
16	Piscine scoperte e relativi vani per impianti tecnologici	Tutte	$V_T \times 0,20$
17	Portici e gallerie pedonali gravate da servitù di uso pubblico	Tutte	Non hanno limiti predeterminati
18	Vuoti tecnici, vespai areati ed altri spazi con altezza interna inferiore a m 1,80	Tutte	Non hanno limiti predeterminati

2. La determinazione delle superfici legittimate esistenti è eseguita come da DTU regionali coordinate con le disposizioni in tabella, da intendersi quali coefficienti e/o parametri che, secondo i casi, rispetto al PRG previgente controllano o incrementano le capacità edificatorie e/o l'entità di diritti edificatori riconosciuti, massimi, di qualunque tipo ammessi nelle zone e/o ambiti urbanistici e sulle unità edilizie, ove previsti dal PRG, sia previgente che adeguato.

Nel computo delle preesistenze, le eventuali legittime eccedenze rispetto alle quantità contingentate della Tabella A potranno essere reimpiegate come superfici aventi identica qualificazione e destinazione.

La possibilità di cumulo delle superfici escluse dal computo di cui ai punti 1÷18 della Tabella A rispetto ai valori di S_T edificabile trova un limite per le abitazioni in contesto rurale (zona E) ove:

- per le abitazioni civili, l'abbuono è ammesso sino al raggiungimento della soglia di 750 mc di V_T calcolato complessivamente sull'intera unità edilizia al lordo della S_T espressa dai predetti abbuoni;
- per le abitazioni rurali, nel rispetto della densità fondiaria massima fissata dal D.M. 1444/68 in 0,03 mc/mq di V_T al lordo della S_T espressa dai predetti abbuoni;

3. *Soppalchi* (punto 32 DTU regionali): fatta salva la disciplina di specifiche normative di settore, nei locali principali la realizzazione di soppalchi è sottoposta alle seguenti condizioni:

- ai fini urbanistico-edilizi, nel caso costituisca uno spazio fruibile (ossia con altezza utile almeno pari a m 1,80) dà luogo a superficie totale (S_T) e pertanto è ammissibile nel limite della potenzialità edificatoria residua dell'unità edilizia;
- ai fini igienico-sanitari, il soppalco dovrà essere totalmente aperto sullo spazio sottostante; l'eventuale superficie finestrata prospiciente lo spazio a soppalco è esclusa dal computo del rapporto di illuminazione; inoltre:
 - a) nel caso di funzioni abitative, l'altezza utile sottostante e/o quella virtuale (in caso di copertura inclinata) soprastante il soppalco non potrà essere inferiore a ml. 2,4 per gli spazi accessori e 2,70 per gli spazi principali; sono ammesse altezze inferiori per spazi non fruibili ($H_U < 1,80$ m); la superficie di pavimento libera del locale sottostante non potrà essere inferiore al 50% della superficie dell'intero locale;
 - b) nel caso di funzioni non abitative ed in particolare per quelle riconducibili agli usi b2.8, b3.2, b3.3, C1, C2, C3, C4 e D2, la superficie di pavimento libera non potrà essere inferiore al 90% della superficie dell'intero locale e l'altezza netta interna sottostante e soprastante il soppalco non dovrà essere inferiore a ml. 2,7 calcolata come ai due punti precedenti;

4. *Altezza del fronte* (punto 35 DTU regionali): ai fini del computo dell'altezza del fronte (e conseguentemente di quella dell'edificio di cui al punto 36 DTU), ad integrazione di quanto disposto in materia dalle DTU n. 922/2017 e s.m.i. si prescrive quanto segue:

- per i fronti di edifici su terreni in pendenza, l'estremità inferiore è data dalla media delle quote del terreno lungo il lato del perimetro considerato; nel caso di fronti caratterizzati da rampe di servizio e/o corselli scoperti disimpegnanti autorimesse interrate non si tiene conto della condizione sfavorevole purché la rampa ed il corsello scoperto non siano estesi all'intero fronte di riferimento e siano limitati allo sviluppo planimetrico strettamente indispensabile per garantire l'accessibilità all'autorimessa;

delle murature in elevazione ed al netto dei solai orizzontali ovvero dalla quota del pavimento del seminterrato sino all'intradosso del solaio soprastante. Le pareti contraddistinte da scannafosso (muro di sostegno di separazione dal terreno con interposta intercapedine di areazione) sono considerate contro-terra, per la quota al di sotto della linea di terra, qualora la larghezza dell'intercapedine dello scannafosso sia $\leq 0,80$ mt.

⁸ Per l'applicabilità del bonus valgono le condizioni sopra indicate.

⁹ Per l'applicabilità del bonus valgono le condizioni sopra indicate.

- per i fronti di edifici muniti di timpani (copertura a capanna), gronde inclinate o simili, l'estremità superiore è data dalla media tra il punto più alto ed il punto più basso della linea inclinata costituente l'intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della linea di gronda delle due falde; nel caso di linee inclinate aventi imposte o terminazioni differenti si assume il valore medio più alto in quota; nel caso di coperture a botte o a cuspidi, l'estremità superiore è invece data dalla linea di colmo;
 - non sono computati i terrazzi in trincea e gli abbaini che non superino complessivamente la misura del 20% del fronte del fabbricato sul quale si affacciano e a condizione che la loro superficie planimetrica non superi complessivamente il 20% della superficie della falda interessata; se si eccedono tali limiti il muro del terrazzo in trincea arretrato rispetto alla facciata principale e l'intradosso della copertura dell'abbaino costituiscono riferimento per la determinazione dell'altezza del fronte.
5. *Altezza utile e Altezza virtuale o utile media* (punti 37 e 38 delle DTU regionali):
- ai soli fini igienico-sanitari, cioè di verifica dei requisiti in materia di altezza minima dei locali, nel caso di solai con elementi strutturali sottoemergenti (travi o travetti) l'intradosso del solaio andrà considerato lungo la linea del tavolato soprastante – quindi non considerando i suddetti elementi – solo se quest'ultimi assumono carattere episodico e/o non rilevante: a tal fine si assume come soglia di riferimento una dimensione in altezza delle travi/travetti pari a 30 cm ed in interasse superiore o uguale a ml 1,20; in caso contrario l'altezza utile ai fini igienico-sanitari, andrà riferita alla linea che congiunge tali elementi strutturali;
 - per le medesime finalità di cui sopra, non si considerano rilevanti i controsoffitti strettamente necessari a racchiudere eventuali canalizzazioni (il cui posizionamento dovrà essere comprovato con idoneo progetto degli impianti), a condizione che le stesse siano poste immediatamente a ridosso del solaio strutturale soprastante ed abbiano carattere limitato rispetto alla superficie del locale; con Disposizione Tecnico Organizzativa del Responsabile del Servizio SUE le condizioni di cui sopra possono essere dettagliate ed esemplificate;
 - ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80) e di quelli non fruibili o delle caratteristiche dei vani per il computo delle relative superfici ai fini urbanistici, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici (la circostanza va comprovata con idoneo progetto degli impianti);
 - nel caso di soluzioni progettuali che raffigurino riempimenti e spessori di solaio eccedenti il valore di ml 0,60 dovrà essere prodotta idonea relazione asseverata dal tecnico ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, che attesti la necessità di tale soluzione dal punto di vista statico (comprovato da idoneo progetto strutturale per luci considerevoli) o impiantistico (comprovato con idoneo progetto degli impianti); con Disposizione Tecnico Organizzativa del Responsabile del Servizio SUE potranno essere disciplinate le modalità di controllo in corso d'opera e/o a fine lavori volte ad accertare l'effettiva conformità delle soluzioni adottate alle asseverazioni.
6. *Vuoto tecnico* (punto 42 delle DTU regionali): tali vani dovranno essere comunque inaccessibili; in caso di vani con altezza interna superiore a ml. 1,80 dovrà essere prodotta idonea relazione asseverata dal tecnico ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, che attesti la necessità di tale intercapedine.
7. *Dotazioni territoriali* (punto 10 delle DTU): il Piano distingue le superfici delle aree per dotazioni territoriali (D_T) ovvero destinate ad utilizzo pubblico (acronimo A_{PU}) da reperire all'interno degli ambiti sottoposti a strumenti urbanistici preventivi (PUA, PU, ecc.) nelle tavole di progetto del PRG, come somma delle superfici per standard urbanistici (S_{SU}) e dalle Superfici Extra (S_E).

$$A_{PU} = S_{SU} + S_E$$

ove:

- *Superficie per standards urbanistici (S_{SU})*: è la superficie delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 18 delle N.d.A. del P.R.G., quali aree a verde di urbanizzazione primaria e parcheggi e per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Salvo diversa indicazione del PRG, le (S_{SU}) devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo quanto previsto agli artt. 100 e 101 delle presenti Norme, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco. Esse possono comprendere parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde, mentre non sono computabili come (S_{SU}):
 - i marciapiedi, le aiuole stradali e le aree di larghezza inferiore a m 5, ancorché sistemate a verde o alberate, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti o di ambientazione delle sedi stradali;
 - le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
 - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti;

- le aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. 18 comma 2 delle NdA;
- le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D, ed E, salvo che siano destinate a parcheggi e le aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano;

Le suddette esclusioni sono riferite alla verifica delle dotazioni dei soli insediamenti residenziali.

- *Superfici Extra (S_E)*: è la superficie delle aree destinate, all'interno degli ambiti perimetrati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) nelle tavole di progetto del PRG, ad acquisizione pubblica in quantità aggiuntiva agli standard urbanistici di legge. Tali aree pubbliche sono acquisite dall'Amministrazione Comunale tramite cessione bonaria, ad un prezzo pari al valore agricolo medio, come concordato con i proprietari in sede di stipula della convenzione per l'attuazione delle previsioni di PUA. Esse sono destinate ad integrare la dotazione di servizi pubblici e di infrastrutture pubbliche ma, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, possono anche costituire la Superficie Fondiaria destinata agli usi pubblici previsti dal PRG per i singoli ambiti cui ineriscono. Nel caso in cui tale destinazione porti ad un aumento del carico urbanistico (C_U), dovranno essere soddisfatte le relative dotazioni di standard urbanistici previsti dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. E' ammesso lo scomputo del valore delle aree aggiuntive cedute dalla quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria o, nei casi di applicabilità, afferente il contributo straordinario.

3. Ulteriori definizioni

1. *Indice di edificabilità fondiaria (I_F)*

E' il rapporto tra la superficie totale (S_T) dell'edificio, esistente o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile comprensiva delle dotazioni territoriali da cedere a seguito di intervento diretto. Esso indica pertanto la quantità massima di superficie totale (S_T) costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (S_F) mediante la formula: $I_F = S_T/S_F$ (mq/mq).

2. *Campo edificatorio (C_E)*

Si definisce "campo edificatorio" quella parte della superficie fondiaria (S_F) all'interno della quale vanno realizzate le superfici edificate consentite dall'applicazione dell'(I_T) o dell'(I_F) relativi ai perimetri di piani attuativi o ai singoli azionamenti indicati nelle planimetrie di progetto del P.R.G.

3. *Area a verde privato (V_{PR})*

Si definisce area a verde privato quella parte della superficie fondiaria (S_F) esterna al campo edificatorio definita al precedente punto 1, eventualmente individuata cartograficamente come sottozona BV di cui al successivo art. 44bis.

4. *Densità arborea (A)*

E' rappresentata dal numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (S_{TER}) o (S_F) specificata dalle presenti norme.

5. *Densità arbustiva (A_R)*

E' rappresentata dal numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (S_{TER}) o (S_F) specificata dalle presenti norme.

4. Distanze

1. Ai fini delle presenti norme si distinguono:

D1 = distanza dai confini di proprietà

D2 = distanza dai confini di zona

D3 = distanza tra edifici

D4 = distanza in funzione della larghezza stradale

Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini S_{CO} dai confini di zona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici sono stabilite dalle presenti norme, relativamente ad ogni zona omogenea perimetrata o identificata nelle Tavole di zonizzazione del PRG.

Nelle zone del territorio che non contengono una disciplina delle distanze, si applicano, per quanto compatibili e fatto salvo quanto prescritto da disposizioni sovraordinate, le distanze previste all'art. 39 per le Zone "B", fatta eccezione per le zone "A" ove, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le

distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. *Intervento a confine su lotti contigui*

Nel rispetto delle distanze tra edifici (D3) e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile, è ammessa la costruzione a confine (D1 = 0) nei seguenti casi:

- a) quando il lotto a confine è ineditato e comunque nella porzione di confine ineditata;
- b) quando sul lotto confinante è posto un edificio a distanza uguale o maggiore di quella ammessa dalla norma;
- c) quando l'edificio confinante è già posto a confine, nei limiti dell'altezza della parete confinante;
- d) quando il muro di confine è di altezza superiore a quanto indicato dall'art. 878 del Codice Civile, nei limiti dell'altezza del muro di confine.

Nei casi a), b) e, limitatamente al caso c) in cui l'intervento comporti la sopraelevazione ovvero la realizzazione di un edificio di maggiore altezza rispetto alla parete confinante, la costruzione in aderenza o sul confine, con intervento edilizio diretto, è concessa a condizione che sia presentato specifico atto di assenso registrato e trascritto.

3. *Intervento a confine della zona omogenea*

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

4. *Casi di esclusione*

La disciplina ordinaria delle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

- ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici (nicchie per contatorie e simili);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale e simili);
- agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche o impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme e scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa, opere artistiche e simili), fatto salvo quanto previsto al successivo art. 128;
- alle opere di arredo delle aree pertinenziali di cui al successivo art. 127, per le quali vale quanto ivi disposto;
- a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a m 1,00 tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra;
- a scivoli e rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati, per i quali è prescritto un minimo di m 1,00, fatta salva l'autorizzazione scritta del proprietario per distanze inferiori, fino a coincidere con il confine;
- alle vasche natatorie, per le quali le distanze minime D1 e D2 sono fissate in m 2,00;
- alla cessione di aree pubbliche o di uso pubblico per standard, per le quali la distanza D1 è calcolata dal confine ante-intervento, fermo restando quanto prescritto all'art. 19, comma 14, per i parcheggi P2;
- tra edifici aventi funzione abitativa e manufatti di natura accessoria o pertinenziale appartenenti alla medesima particella catastale, fermo restando una distanza minima di ml 6 tra le pareti antistanti.

5. *Deroghe alle distanze*

Le distanze dai confini di proprietà (D1), di zona omogenea (D2), e tra pareti antistanti di edifici (D3), potranno essere derogate in caso di interventi attuati tramite PUA (ad esclusione delle distanze da applicarsi nei confronti di edifici, spazi pubblici e strade, esterni ai PUA stessi).

Le distanze D1 e D2, potranno essere derogate per il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 11/98 e s.m.i. con il mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti. Le distanze D3 dovranno rispettare il minimo assoluto di m 3,0.

Nei casi previsti, rispettivamente, dall'art. 4, commi 3 e 4, del D.M. 27/07/2005, dal comma 2 dell'art. 11 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., dall'art. 14, comma 7, del D.Lgs. n. 102/2014 (come modificato dall'art. 14 del D.Lgs. 73/2020) e dall'art. 5 dell'Allegato alla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. e nei limiti stabiliti dalle medesime norme, nel calcolo

delle distanze e dei suddetti parametri, si escludono le rispettive quantità delle misure corrispondenti ai maggiori spessori delle strutture che determinano gli specifici parametri edilizi¹⁰.

5. Particolari requisiti e disposizioni morfo-tipologiche

1. Coperture

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

2. Depositi, lavanderie, magazzini e cantine

Tali locali devono intendersi degli accessori indiretti degli spazi principali dell'organismo edilizio e pertanto, qualora realizzati al piano terra, non possono essere direttamente collegati ad unità immobiliari ad uso abitativo ma debbono avere accesso da spazi esterni (scoperti o aperti coperti) oppure da spazi comuni a più alloggi.

3. Requisiti degli spazi secondari dell'organismo edilizio

Autorimesse, sottotetti, vani tecnici o accessori non debbono possedere requisiti aeroilluminanti propri dei vani principali, fatto salvo quanto legittimamente già realizzato.

Non sono ammessi balconi a servizio di sottotetti che non abbiano i requisiti di abitabilità (H_U o $H_V < 2,40$ mt) salvo quanto diversamente stabilito dall'art. 2 comma 1 della L.R. 11/1998 in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

4. Impianti in spazi di pertinenza degli organismi edilizi

In attuazione dell'art. 24 delle Norme tecniche di attuazione del PAIR 2020 (DAL n. 115/2017) è posto il divieto di installazione di impianti per la climatizzazione invernale e/o estiva in:

- spazi di pertinenza dell'organismo edilizio quali, ad esempio, cantine, vani scale, box, garage e depositi;
- spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari quali, ad esempio, androni, scale, rampe;
- in vani e locali tecnici;

nonché il divieto di utilizzo di quelli esistenti.

5. Sistemazioni delle aree cortilizie e dei lotti edificabili

Non è ammessa alcuna modifica morfologica dei terreni sussistente alla data di adozione della Variante specifica n. 28, ad esclusione dei casi sotto riportati:

- a) per i lotti pressoché pianeggianti situati al di sotto della quota stradale frontistante (da valutarsi nel tratto ricompreso tra i limiti del lotto), o per i lotti già posti a quota non inferiore alla strada, è ammesso un riporto di terreno dalla quota esistente alla data di cui sopra, fino al raggiungimento di un innalzamento massimo di 30 cm sul livello stradale; il riporto di terreno potrà superare il suddetto limite nel caso di raggiungimento della complanarità con i lotti confinanti; nel caso di complanarità parziale, per le porzioni non complanari è prescritto il rispetto della distanza dai confini di cui all'art. 905 del Cod. Civ.;
- b) sono consentiti riporti o sterri correlati ad un armonico raccordo dell'edificio con il terreno circostante (es. piccoli terrazzamenti o sbancamenti non superiori a 50 cm) ed alla realizzazione in aderenza all'edificio di corselli o rampe di servizio alle autorimesse interrato, purché nella misura strettamente necessaria a garantirne l'accessibilità; nei suddetti casi, specie per lotti in pendenza, il riporto di terreno:
 - dovrà essere raccordato al terreno circostante, entro il confine di zona/lotto edificabile/la corte rurale, con pendenza analoga a quella preesistente l'intervento;
 - non potrà implicare la realizzazione di muri di cinta di altezza superiore a 0,5 ml o terre armate di identico dislivello sul confine di proprietà; per altezze o dislivelli superiori, il riporto non potrà riguardare le fasce di lotto prossime ai confini di proprietà per almeno ml 1,50 dagli stessi, applicandosi anche in questo caso il disposto dell'art. 905 Cod. Civ.;
- c) sono fatte salve le modifiche morfologiche di dettaglio prefigurate planivolumetricamente nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi (PUA e PU), purché realizzate in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati; di norma, gli eventuali muri di cinta o di sostegno a confine degli spazi pubblici o di uso pubblico non potranno avere una altezza superiore a ml 0,50 e, qualora adiacenti spazi verdi, dovranno essere mitigati con elementi arbustivi;

¹⁰ Più in generale, in tema di deroghe relative ad altezze e distanze tra edifici e di misure incentivanti la demolizione e ricostruzione di edifici, si vedano l'art. 2-bis del DPR 380/2001, l'art. 10-ter della L.R. 15/2013 e l'art. 10 della L.R. 24/2017.

- d) previa valutazione preventiva obbligatoria, per comprovate esigenze connesse al deflusso delle acque reflue e per il corretto innesto alla rete pubblica od altre fattispecie di stringente necessità, il responsabile del SUE può autorizzare soluzioni non strettamente rispondenti alle condizioni di cui sopra.

6. Permeabilità dei suoli

1. In attuazione di quanto previsto all'art. 2.5, comma 3, delle NdA del PTCP in tema di mitigazione del rischio idraulico, fatte salve maggiori superfici eventualmente indicate nelle presenti Norme, la salvaguardia della S_P minima in tutto il territorio, intesa come superficie permeabile in profondità (in assenza di solette sottostanti), in caso di interventi che incidano comunque sulla superficie permeabile, dovrà rispettare le seguenti condizioni:
- con interventi NC, DR, AM orizzontale e RE comportante modifica della quantità di S_P : S_P almeno il 30% della S_F interessata dal titolo abilitativo.

In ogni ulteriore caso (anche di attività edilizia libera) che modifichi la S_P :

- se S_P esistente $> 30\%$ S_F : S_P almeno il 30% della S_F interessata dal titolo abilitativo;
- se S_P esistente $\leq 30\%$ S_F : S_P esistente o almeno il 30%.

Nel calcolo della S_P potranno essere ricompresi gli spazi pavimentati purché drenanti, da calcolarsi sulla base di certificazione rilasciata al progettista circa la percentuale di permeabilità al suolo.

2. Ferme restando le quantità di S_P minime inderogabili sopra richiamate, la realizzazione di tetti verdi e/o vasche di raccolta interrate di acqua piovana a fini irrigui, oltre a favorire il risparmio idrico, il contrasto ai cambiamenti climatici e il rallentamento della corrivazione delle acque piovane, può concorrere al soddisfacimento di livelli prestazionali più restrittivi di S_P eventualmente previsti da norme di zona dimostrando, attraverso apposita relazione, il rispetto del principio di invarianza idraulica.
3. Nelle aree derivanti da frazionamento di unità fondiaria successive alla data di adozione della Variante specifica n. 28, la S_P dovuta ai sensi del comma precedente dovrà fare riferimento all'interezza dell'area di provenienza antecedente il frazionamento.

CAPO 4 DESTINAZIONI D'USO

Art. 11 Criteri generali relativi alle Destinazioni d'Uso

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

Art. 12 Categorie di Destinazione d'Uso

A) Funzione abitativa

- **A1 Residenza.**
Comprende gli alloggi per nuclei familiari aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico¹¹, attività professionali, artistiche¹² o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività. In tale uso, ogni singolo alloggio non può avere una (S_T) inferiore a mq 60 e deve essere fornito di tutti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria nonché di impianto di riscaldamento. In alternativa al suddetto requisito, a livello di unità edilizia deve essere verificato che la dimensione degli alloggi di grande metratura sia prevalente. Si considera prevalente la condizione di alloggi di almeno 70 mq di S_T costituenti il 70% in termini di S_T delle unità immobiliari ad uso abitativo. Il restante 30% degli alloggi deve comunque garantire 50 mq di S_T .
- **A2 Residenze collettive.**
L'uso comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati e simili.
- **A3 Residenze speciali.**
L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio e simili destinati all'assistenza socio-sanitaria anche di tipo domiciliare.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- **B1 Funzioni direzionali**
b1.1 direzionale diffuso e non specializzato. L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: studi professionali, ambulatori, agenzie di

¹¹ Il "lavoro domestico" comprende le seguenti attività utili alla produzione di reddito: di sartoria e di cucito; di consulenza e progettazione nei settori di libera attività intellettuale; di elaborazione software; di attività statistiche, di marketing, di sondaggio di opinione svolte a mezzo telefono; di scrittura e videoscrittura.

¹² Dalle attività artistiche sono escluse tutte quelle incompatibili con la residenza, fra le quali: lavorazione metallo, ceramica, vetro, legno, materie plastiche.

intermediazione, filiali di banche e assicurazioni, e piccoli uffici in genere; non ricadenti nella successive categorie "C2". Tale uso è ammesso qualora occupino non oltre il 50% della (S_T) di unità edilizie nelle quali siano presenti altri usi e comunque non superiore a 200 mq.

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

Tale uso si configura nei seguenti casi:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una (S_T) superiore a 200 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una (S_T) superiore a 1000 mq.

In tale uso è ammessa la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una (S_T) massima complessiva di 240 mq e comunque non più del 10% della (S_T) destinata alle attività insediate.

- **B2 Funzioni commerciali**

b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio, relativi a esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (S_v) non superiore a 250 mq ciascuno.

b2.2 Medio-piccole strutture di vendita commerciali al dettaglio, comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (S_v) superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq, oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (S_v) superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (S_T) < 120 mq.

b2.3 Medio-grandi strutture di vendita, comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (S_v) superiore a 1.500 mq ed inferiore o uguale a 2.500 mq, oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (S_v) complessiva superiore a 1.500 mq ed inferiore o uguale a 2.500 mq. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (S_T) < 120 mq.

b2.4 Grandi strutture di vendita, comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (S_v) superiore a 2.500 mq, oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (S_v) complessiva superiore a 2.500 mq. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (S_T) < 120 mq.

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

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

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

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

- **B3 Funzioni artigianali di servizio**

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

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

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

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

- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*

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

b4.1.1 Attrezzature e spazi di interesse comune: sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), servizi per le imprese e simili;

b4.1.2 Attrezzature religiose: luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose;

b4.1.3 Scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica;

b4.1.4 Attrezzature e spazi per lo svago e il riposo: comprendono le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere di arredo;

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

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

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

b4.5 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero. L'uso comprende cinema, teatri, sale da ballo, discoteche, parchi giochi, sale giochi e altre strutture simili destinate prevalentemente ad una funzione di intrattenimento. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonché un alloggio di custodia di (S_T) non superiore a 120 mq nel caso di interventi con (S_T) complessiva destinata all'uso superiore a 2000 mq; nell'uso non sono ricompresi gli insediamenti di cui alla L.R. 35/90 ed all'art. 45 del PTCP;

b4.6 Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale. L'uso comprende edifici, strutture e aree attrezzate destinate all'esercizio della pratica sportiva aperte alla fruizione pubblica, quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, impianti diversi con coperture fisse o smontabili e simili. In tale uso è ammessa la presenza di un alloggio di custodia di (S_T) non superiore a 120 mq; nell'uso non sono ricompresi gli insediamenti di cui alla L.R. 35/90 ed all'art. 45 del PTCP;

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

b.4.7.1 campi di golf,

b.4.7.2 maneggi e ippodromi,

b.4.7.3 superfici destinate ad altre pratiche sportive all'aperto.

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

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 Artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
L'uso comprende strutture che occupino una (S_T) superiore a 400 mq per esercizio.
In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (S_T) non superiore a 120 mq purchè questo non occupi più del 50% della S_T complessiva destinata all'uso.
- *C2 Manifatture industriali e artigianali.*
L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, strutture, impianti tecnologici e aree specificamente adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonchè le funzioni terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali: ricerca, progettazione e sperimentazione; confezionamento, imballaggio, immagazzinamento e stoccaggio; esposizione, commercializzazione; assistenza tecnica alla clientela. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (S_T) non superiore a 120 mq purchè questo non occupi più del 25% della S_T complessiva destinata all'uso;
- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero.*
L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite alla raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici ittici e loro derivati, incluse le funzioni terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le funzioni di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola e ittica. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda e/o il custode con (S_T) non superiore a 240 mq purchè questo non occupi più del 25% della (S_T) complessiva destinata all'uso;
- *C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.*
L'uso comprende edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite ad allevamenti zootecnici definiti industriali (ossia non aziendali) ai sensi della L.R. 29.01.1983 n. 7 e successive modificazioni e integrazioni. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (S_T) non superiore a 120 mq purchè questo non occupi più del 25% della (S_T) edificabile complessiva destinata all'uso; l'uso prevede il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 50/95, in particolare relativamente alla distanza dagli insediamenti residenziali; si prescrive l'osservanza dei criteri e parametri di cui al D.Lgs. n. 152/1999;
- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*
L'uso comprende aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse;
- *C6 Depositi all'aperto.*
L'uso comprende aree e impianti per il deposito ed esposizione all'aperto di materiali (edili, ferrosi, inerti e simili) non nocivi e non polverosi. In tale uso sono ammesse costruzioni temporanee di ricovero aperte su tutti i lati (tettoie e simili), con strutture smontabili e asportabili e fondazioni superficiali.
- *C7 Impianti di betonaggio.*
L'uso comprende aree e impianti per la preparazione di calcestruzzo, e degli annessi depositi anche con esposizione all'aperto dei materiali necessari a tali lavorazioni.

D) Funzioni agricole

- *D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo).*
Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:
 - d1.1 Abitazioni per i nuclei familiari dei coltivatori diretti proprietari ed affittuari, come individuati dagli artt. 2083 e 2135 del Codice Civile;
 - d1.2 Abitazioni per nuclei familiari di consanguinei fino al secondo grado di parentela che forniscono lavoro in azienda a tempo pieno o a tempo parziale ("famigliari coadiuvanti");
 - d1.3 Abitazioni per gli imprenditori agricoli come individuati dall'art. 2135 del Codice Civile, non aventi le caratteristiche di coltivatore diretto;
 - d1.4 Abitazioni per il personale dipendente in possesso di un contratto a tempo indeterminato con l'azienda agricola (salariati fissi o dirigenti d'azienda); vale, a tal fine, anche quanto previsto all'art. 9, co. 3-bis lett. f, D.L. 557/1993;

Il riutilizzo all'interno della categoria D1 di spazi verso i sottotipi d1.2÷d1.4, corredato delle eventuali opere edilizie con creazione di nuove unità immobiliari, non determina cambio d'uso originario. Gli spazi così riutilizzati non vengono sottratti alla loro destinazione e continuano ad essere computati, ai fini delle superfici assentibili in totale all'interno dell'azienda agricola, secondo l'uso precedente. Tutte le eventuali variazioni apportate dovranno essere ricondotte allo stato originario al momento in cui dovesse cessarsi l'esigenza (venir meno dello status di famigliari coadiuvanti, riduzione del personale, ecc.). A garanzia di tale impegno, il richiedente, al momento della presentazione del titolo edilizio, dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo.

- **D2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali.** Comprendono allevamenti aziendali o interaziendali (come definiti all'art. 6 della L.R. 29/01/1983, n. 7), allevamenti per autoconsumo, depositi per attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli e simili, rimesse per macchine agricole, fienili, e relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili; edifici di aziende faunistico venatorie. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:
 - d2.1 *Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione.* Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate;
 - d2.2 *Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda;* tale uso comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a: 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini;
 - d2.3 *Attività zootecniche aziendali come definite dall'art. 6 della L.R. 29/1/1983 n. 7 e relative pertinenze e fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami, e simili);* tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto d2.2, aventi carattere aziendale o interaziendale (tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame è effettuata per il 25% con foraggio di produzione aziendale; tale condizione deve essere attestata dal richiedente con idonea dichiarazione. Sono assimilabili alla categoria suddetta anche il pensionamento-ricovero di animali domestici (cani, gatti). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una (S_T) massima complessiva di 240 mq; l'uso prevede il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 50/95, in particolare per quanto attiene alle distanze dagli insediamenti residenziali; si prescrive l'osservanza dei criteri e parametri di cui al D.Lgs. n. 152/1999;
 - d2.4 *Attività zootecniche aziendali (ad esclusione di quelle previste dall'art. 6 della L.R. 29/1/1983 n. 7), di tipo industriale, connesse all'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (voliere per selvatici, allevamenti di lombrichi e simili);* l'uso prevede il rispetto e l'osservanza dei criteri e parametri di cui al D.Lgs. n. 152/1999;
 - d2.5 *Attività di trasformazione, conservazione condizionata, e alienazione dei prodotti agricoli:* in tale uso sono compresi impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici (cantine e oleifici sociali o aziendali, disidratatori, caseifici sociali o aziendali, impianti frigoriferi, e simili) annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il titolare e/o per il personale di custodia, queste ultime con una (S_T) massima complessiva di 240 mq;
 - d2.6 *Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche);*
 - d2.7 *Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo:* in tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola; e compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia con una (S_T) massima di mq 120.

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- **E1 Alberghi, come definiti dall'art. 9, D.Lgs. n. 79/2011 e dall'art. 5, L.R. 16/2004.**
L'uso prevede che almeno il 20% del (V_U) sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è ammessa l'eventuale presenza di pubblici esercizi (b2.6) e di usi commerciali (b2.1) interni che possono essere computati come spazi di servizio;
- **E2 Villaggi - albergo, come definiti dall'art. 9, D.Lgs. n. 79/2011 e dall'art. 5, L.R. 16/2004.**

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

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

- *E3 Residenze turistico-alberghiere, come definite dall'art. 9, D.Lgs. n. 79/2011 e dall'art. 5, L.R. 16/2004.*

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

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

- *E4 Campeggi, come definiti dall'art. 13 del D.Lgs. 79/2011 e dalla L.R. n. 16/2004 e complessi turistici all'aria aperta.*

L'uso comprende:

- a) le aree attrezzate per la ricettività, suddivise in:
 - piazzole per mezzi di pernottamento mobili (tende, camper, roulotte);
 - piazzole di riferimento per bungalow e simili;
- b) gli impianti per servizi igienici nella misura minima stabilita dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
- c) gli spazi ad uso ricreativo e parcheggio nella misura minima stabilita dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
- d) eventuali spazi per gli usi b2.1 e b2.6 non inclusi al punto precedente;
- e) dotazioni ecologiche ed ambientali nonché gli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale.

La (S_{CO}) relativa agli impianti attrezzature e servizi di cui alle precedenti lettere b), c) e d) non può superare il 5% della superficie totale del campeggio.

- *E5 Alloggi e strutture agrituristiche, come definiti dalla L.R. 4/2009.*

L'uso è previsto in edifici rurali ed è regolato dalla L.R. 31 marzo 2009, n. 4 e relative disposizioni regionali attuative nonché dall'art. 122 delle presenti Norme;

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura, che devono rimanere prevalenti.

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

L'uso è regolato dalla previgente L.R. 28 giugno 1994, n. 26 ed è previsto solo se precedentemente insediato;

- *E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast, come definiti dalla L.R. 16/2004.*

L'uso previsto è regolato dalla L.R. 28 luglio 2004, n. 16 e dalla relativa disciplina regionale attuativa in materia di strutture dirette all'ospitalità.

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

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

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

- f.1.1 Strade e spazi di sosta;
- f.1.2 Autostazioni;
- f.1.3 Sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico;
- f.1.4 Piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria;

- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

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

G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
L'uso comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza e simili;
- *G2 Attrezzature cimiteriali.*
L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi;
- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzatura del territorio.*
L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la gestione dei rifiuti.
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

CAPO 5 TIPI D'INTERVENTO E TIPI EDILIZI

Art. 13 Criteri generali relativi ai tipi d'Intervento

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

Art. 14 Interventi Urbanistici

1. Si tratta di interventi che comportano cambiamenti dello stato di diritto dei suoli, con eventuali modifiche agli usi alle funzioni e allo stato fisico degli immobili. Essi comprendono:
 - *Nuova Urbanizzazione (NU)*

Costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di azioni urbanistiche e di atti giuridico-amministrativi che interessano aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalle presenti norme e dagli elaborati di progetto del PRG, il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio (di cui all'Art. 18 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni) e l'eventuale formazione di comparti edificatori.

Gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi delle presenti norme e del R.E.
 - *Ristrutturazione Urbanistica (RU)¹³*

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

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

Art. 15 Interventi Edilizi

¹³ Vedi al riguardo anche il R.E. comunale e l'art. 36, capoverso A.4) commi 1 e 2 della L.R.47/78 e successive modificazioni.

1. Si tratta di interventi relativi alle unità edilizie che comportano cambiamenti allo stato fisico degli immobili senza modificare necessariamente lo stato di diritto dei suoli, degli edifici e degli altri manufatti che compongono l'unità edilizia.
2. Le modalità di intervento e le procedure relative ad ognuno dei tipi di intervento appresso specificati sono definite all'interno del vigente R.E. comunale, per quanto compatibili con gli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/01, ovvero con l'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/13. Tali interventi sono:

- *Interventi edilizi di 'recupero'*

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e Risanamento conservativo (RRC)

Ai soli fini delle discipline di dettaglio contenute al Titolo 2, Capo 2, ed al Titolo 3, Capo 2, per gli immobili di interesse storico testimoniale meritevoli di tutela indicati in cartografia di PRG, valgono altresì le seguenti sigle corrispondenti alle categorie/sottocategorie di cui alla previgente L.R. 47/78:

- S = Restauro scientifico
- Ra = Restauro e risanamento conservativo di tipo A
- Rb = Restauro e risanamento conservativo di tipo B
- T = Ripristino tipologico
- Ristrutturazione edilizia (RE)

L'intervento può avere sia natura "conservativa" che "ricostruttiva", ovvero attuata per demolizione e ricostruzione (nelle presenti Norme con sigla "DR") del fabbricato originario nei limiti e con le modalità previsti dalla vigenti disposizioni nazionali e regionali (v. terzo e quarto capoverso lettera f) dell'Allegato alla L.R. 15/2013). Si ha infine ristrutturazione edilizia "pesante" allorché si configuri l'intervento di cui all'ultimo capoverso della lettera f) dell'Allegato alla L.R. 15/2013.

Ai soli fini delle discipline di dettaglio contenute al Titolo 2, Capo 2 ed al Titolo 3, Capo 2, per gli immobili di interesse storico testimoniale meritevoli di tutela indicati in cartografia di PRG, valgono altresì le seguenti sigle, corrispondenti alle categorie/sottocategorie di cui alla previgente L.R. 47/78:

- R = Ristrutturazione
- Re = Ripristino edilizio

- *Interventi edilizi di costruzione e demolizione*

- Nuova costruzione (NC)
- Ampliamento (AM)
- Demolizione (D)

Art. 16 Altri tipi d'Intervento

1. Si tratta d'interventi relativi al cambiamento delle destinazioni d'uso degli immobili che comportino o meno cambiamenti dello stato fisico, e a modificazioni morfologiche del suolo.
2. Le modalità di intervento e le procedure relative ad ognuno dei tipi di intervento appresso specificati sono definiti dalla vigente legislazione nazionale o regionale, alla quale si rimanda. Tali interventi sono:

- *Cambiamenti delle destinazioni d'uso (CD)*

Al fine della determinazione dei mutamenti d'uso delle costruzioni e delle aree vale quanto segue:

- con riferimento alle costruzioni, non costituisce intervento CD:
 - a) la modifica dell'utilizzazione di un singolo vano nell'ambito della medesima sottocategoria funzionale uso (ad es. cucina, soggiorno, camera, ecc. per l'uso A1);
 - b) quanto previsto all'art. 28 comma 7 della L.R. 15/2013;
 - c) l'insediamento delle sedi e l'utilizzo dei locali in cui svolgere le attività delle "associazioni di promozione sociale" e delle "organizzazioni di volontariato iscritte" in unità immobiliari esistenti a qualunque uso destinate (v. art. 16 L.R. n. 34/2002 e art. 11 L.R. n. 12/2005);
 - d) quanto previsto al precedente art. 12 per il passaggio tra sottotipi dell'uso D1;
 - e) quanto precisato all'art. 122, comma 3, delle presenti norme nel caso di agriturismi;
- nel caso delle aree non edificate, costituisce intervento di CD il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori edilizi di pavimentazione o, comunque, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

- *Recupero e Risanamento di Aree Libere (RAL)*

Riguardano gli interventi definiti alla lett. l) dell'Allegato alla L.R. 15/2013.

L'intervento si applica alle corti delle unità edilizie ricomprese in zone omogenee A in combinazione alle categorie di tutela di cui al Titolo 2, Capo 2, delle presenti norme, nonché alle corti tutelate, da conservare o ripristinare, di cui al successivo art. 104 e deve avere la finalità di valorizzare gli spazi inedificati e i manufatti diversi che le arredano, di demolire gli eventuali edifici ovvero manufatti incongrui esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti di servizio o di arredo (fontane, fioriere, lapidi, panchine, contenitori rifiuti, pavimentazioni, ecc.); piccole infrastrutture e reti tecnologiche interrato.

• *Significativi movimenti di terra (SMT)*

Costituiscono interventi SMT, come definiti alla lett. m) dell'Allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i., le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici senza comportare la realizzazione di costruzioni;

Tali interventi, anche se connessi alle attività agricole, dovranno in ogni caso essere motivati da ragioni di necessità e sono consentiti a condizione che:

- sia fornita adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica/geologica e sugli effetti dell'intervento (compreso, nei casi pertinenti, quella inerente l'idoneità colturale del terreno di riporto ai fini agricoli), estesa agli ambiti circostanti e ad altre proprietà adiacenti.
- sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale;

Si considerano "SMT" quelli comportanti scavi o riporti per una altezza da 0,30 ml a 1,00 ml rispetto al piano di campagna esistente contestualmente ad un volume superiore a 50 mc, anche se effettuati per finalità agricole, le opere che eccedono, anche a seguito di interventi ripetuti, la quota massima di 1,00 ml sono invece equiparate a interventi NC e, come tali, assoggettate a PdC fatte salve altre forme autorizzative disposte da norme di zona o applicabili in particolari in materie.

I movimenti di terra non possono in alcun modo prefigurare le escavazioni di materiali che sono soggette alle norme del PAE.

Si richiama il rispetto delle norme di tutela del PRG e l'ottenimento di nulla osta e/o pareri in relazione ai vincoli presenti nell'area interessata.

Art. 17 Tipi Edilizi

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

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

CAPO 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

Art. 18 Opere di urbanizzazione

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

Art. 19 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

1. Ai fini del PRG i parcheggi si suddividono in:
 - parcheggi di uso privato, pertinenziali (P1) e non pertinenziali;
 - parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P2).

I **parcheggi privati pertinenziali** (P1) sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Ai sensi del comma 2 dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse¹⁴. Tuttavia, i medesimi parcheggi, nei limiti delle dotazioni minime prescritte ai successivi commi in relazione ai titoli edilizi ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PRG per i vari tipi di insediamento, non possono modificare l'esclusiva destinazione a parcheggio¹⁵.

Si considerano **parcheggi privati non pertinenziali**:

 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte ai successivi commi;

¹⁴ Il vincolo di pertinenzialità ex art. 41 sexies L. 1150/42 è stato rimosso ad opera della L. 28 novembre 2005, n. 246. Sono da ritenersi liberamente commerciabili:
 - i parcheggi realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 765/67 (legge "ponte"), che ha introdotto l'art. 41-sexies alla L. 1150/1942;
 - i parcheggi ex art. 41-sexies (o norma di pianificazione comunale assorbente tale dotazione) realizzati dopo l'entrata in vigore della L. 246/2005;
 - i parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 co. 1 della L. 122/1989, anche in deroga al titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali "solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune" (v. comma 5 dell'art. 9 L. 122/89).

¹⁵ Il vincolo di destinazione permanente a parcheggio va inquadrato nella categoria delle "limitazioni legali della proprietà privata per scopo di pubblico interesse" [...] L'inderogabilità comporta la nullità dei patti contrari e la loro sostituzione con le previsioni della legge" (Cassazione Sezioni Unite n. 3363 del 1989; Cassazione Civile n. 1664 del 2012); inoltre "il vincolo di destinazione per legge di un'area a parcheggio, essendo di natura inderogabile, non può essere modificato dalle parti e richiede che tale area sia predeterminata nella sua estensione, in base a criteri di certezza e indisponibilità dell'imposizione, onde è giusto, anche ai fini della libera circolazione dei beni e dell'iniziativa economica, che tale vincolo sia stabilito nel minimo." (Cassazione Civile n. 1664 del 2012).

- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio.

I **parcheggi pubblici** (P2) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati. In casi particolari, l'Amministrazione potrà valutare l'individuazione di parcheggi di uso pubblico in luogo della loro cessione in proprietà.

2. In tutti i tipi di parcheggi le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m 2,5 x 5,0, fatto salvo quanto previsto al comma 17 per quanto riguarda i vani autorimessa. Ai fini del rispetto della Legge 24/03/1989 n. 122 ed in particolare dell'art. 41 sexies L. 1150/1942 nonché delle dotazioni P1 e P2 di PRG, laddove lo standard non sia espresso in termini di numero di posti auto, la superficie convenzionale di un 'posto auto' comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq 25. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento. Qualora la dotazione di spazi di parcheggi privati pertinenziali (P1), calcolata ai sensi delle disposizioni di cui al presente articolo, non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di Volume Totale (V_T) 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 nel caso di edifici a più piani fuori terra, qualora in entrambi i casi le altezze effettive superino detto valore.
3. Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal PRG o, in attuazione di quest'ultimo, dai Piani Urbanistici Attuativi. Non è consentita la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale. Nei casi previsti dalle norme di legge vigenti devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.
4. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati con essenze di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di 1 albero ogni 60 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità e inserimento paesaggistico. A tal fine, oltre all'impianto delle alberature dovrà essere prevista la copertura della massima superficie di terreno con arbusti e specie erbacee tappezzanti; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica, ove presente; in ogni caso l'intervento dovrà essere realizzato in conformità al vigente "Regolamento del Servizio Idrico Integrato".
5. Di norma e ferme restando le previsioni di dettaglio espresse nel proseguo del presente articolo, vanno previsti spazi di parcheggio privato (P1) e parcheggi pubblici (P2) da realizzare e cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici della tabella successiva in tutti i casi di Nuova costruzione (NC), Ampliamento (AM), Ristrutturazione edilizia (R) ricostruttiva ovvero di Demolizione e ricostruzione (DR) – con la sola esclusione dei casi di demolizione e fedele ricostruzione – e nei mutamenti d'uso (CD) correlati ad aumento di carico urbanistico con o senza opere, siano essi attuati per intervento diretto che per piano urbanistico preventivo (PUA, PU, ecc.). Sono altresì fatte salve le maggiori dotazioni di P1 e P2 previste nelle Schede progettuali di cui all'allegato alle NdA o stabilite da disposizioni normative sovraordinate. Ai fini della corretta quantificazione delle dotazioni pubbliche e private di parcheggi, valgono le seguenti specificazioni:
 - nei casi di frazionamento di unità immobiliari e nei casi di CD di unità immobiliari che determinano un incremento di Carico Urbanistico¹⁶, il reperimento della quantità minima prescritta di P1 per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia è condizione per l'ammissibilità dell'intervento;

¹⁶ Dal 28 gennaio 2016 (data di entrata in vigore dei nuovi commi 3 e 4 dell'art. 28 della L.R. 15/2013 ad opera della L.R. 9/2015), il Cambio d'Uso costituisce una delle 3 ipotesi di incremento di carico urbanistico (insieme all'aumento della superficie utile dell'edificio e all'aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di MS) previste all'art. 30 comma 1 della L.R. 15/2013 solo nelle fattispecie indicate all'art. 28, commi 3 e 4, della medesima Legge Regionale (e non in tutti i casi in cui maggiori dotazioni siano richieste solo dalla pianificazione urbanistica).

- la quota di P1 prevista dalle presenti Norme non è richiesta per gli interventi diretti di CD con incremento di carico urbanistico effettuati nel Centro storico (ad esclusione dei nuclei e case sparse) mentre è sempre richiesta per gli interventi implicanti il frazionamento di unità immobiliari;
- nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, la dotazione di parcheggio privato pertinenziale (P1) e pubblico (P2) sarà computata sulla superficie della porzione resa abitabile con le opere di recupero; è ammessa la monetizzazione di tali dotazioni nei casi richiamati all'art. 3, commi 3 e 4, della L.R. n. 11/98 e s.m.i.; qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare anche la quota dovuta degli spazi di parcheggio privato pertinenziale (P1) per mancata disponibilità di spazi idonei, l'intervento è ammesso previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici¹⁷;
- negli interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente di cui al primo periodo del presente comma 5 è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per parcheggi pubblici (P2) quale differenza tra la misura prescritta per il nuovo uso/intervento e quella eventualmente già realizzata e ceduta o monetizzata in sede di primo insediamento, così come previsto dall'art. 28, comma 5, della L.R. 15/2013;
- per gli interventi di ampliamento (AM), anche in combinazione con contestuali interventi di tipo conservativo sul patrimonio edilizio esistente non altrimenti assoggettati a debenza, la dotazione di P1 e P2 è richiesta per la sola superficie incrementale;
- il calcolo della *Superficie totale* (S_T) in caso di applicazione dell'*indice di edificabilità fondiaria* (I_F) deve essere effettuato sulla *Superficie fondiaria* (S_F) al lordo dei cedenti parcheggi pubblici (P2).
- qualora l'applicazione della tabella determini un numero decimale di posti auto, questo andrà arrotondato in eccesso al numero intero superiore;
- nella combinazione di diversi interventi sulla medesima unità immobiliare od edilizia, la determinazione dei parcheggi dovuti è sempre quella prevista nell'ipotesi più gravosa.

Destinazioni d'Uso (rif. usi art. 12)	P1 (parcheggi privati pertinenziali)	P2 (parcheggi pubblici)
Usi residenziali, rurali e ricettivi assimilati A1 - A2 - A3 - D1 - E5 - E6	10 mq/35 mq S_T (min. un posto auto per ogni unità immobiliare)	1 mq/4 mq S_T
Commercio al dettaglio in esercizi di vicinato b2.1	10 mq/35 mq S_T	1 mq/4 mq S_T
Impianti di distribuzione carburanti b2.5	10 mq/35 mq S_T	1 mq/4 mq S_T
Pubblici esercizi b2.6	10 mq/35 mq S_T	1 mq/4 mq S_T
Terziario diffuso b1.1	10 mq/35 mq S_T	1 mq/4 mq S_T
Artigianato di servizio b3.1 - b3.2 - b3.3	10 mq/35 mq S_T	1 mq/4 mq S_T
Attrezzature culturali e sedi rappresentative b4.1.1 - b4.1.2 - b4.3	10 mq/35 mq S_T	1 mq/4 mq S_T
Banche e sportelli bancari b1.1	10 mq/100 mq S_T	1 mq/2,5 mq S_T
Attrezzature socio-sanitarie b4.2	10 mq/35 mq S_T	1 mq/2,5 mq S_T
Attrezzature scolastiche b4.1.3 - b4.4	10 mq/100 mq S_T	1 mq/2,5 mq S_T
Attrezzature sportive b4.6 - b4.7	10 mq/100 mq S_T 1 p.a./3 posti di capacità dell'impianto	1 mq/2,5 mq S_T 5% S_{TER} o S_F ¹⁸
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo b4.5	10 mq/100 mq S_T o, se superiore, 1 p.a./3 posti di capacità dell'impianto	2 mq/2,5 mq S_T
Discoteche e attrezzature per la musica di massa b4.5	10 mq/35 mq S_T	2 mq/2,5 mq S_T
Complessi direzionali b1.2	10 mq/35 mq S_T	1 mq/2,5 mq S_T
Medio-piccole strutture vendita alim. 250/400 mq b2.2	25 mq/30 mq S_V o frazione	1 mq/2,5 mq S_T
Medio-piccole strutture vendita alim. 400/800 mq	25 mq/18 mq S_V o frazione	1 mq/2,5 mq S_T

¹⁷ Comma 4 dell'art. 3 della L.R. 11/1998.

¹⁸ Nel caso di impianti sportivi all'aria aperta.

b2.2		
Medio-piccole strutture vendita alim. 800/1.500 mq b2.3	25 mq/13 mq S _V o frazione	1 mq/2,5 mq S _T
Medio-grandi e Grandi strutture di vendita alim. > 1.500 mq b2.3 e b2.4	25 mq/8 mq S _V o frazione	1 mq/2,5 mq S _T
Medio-piccole strutture vendita non alim. 250/400 mq b2.2	25 mq/40 mq S _V o frazione	1 mq/2,5 mq S _T
Medio-piccole strutture vendita non alim. 400/800 mq b2.2	25 mq/25 mq S _V o frazione	1 mq/2,5 mq S _T
Medio-piccole strutture vendita non alim. 800/1.500 mq b2.2	25 mq/20 mq S _V o frazione	1 mq/2,5 mq S _T
Medio-grandi e Grandi strutture vendita non alim. > 1.500 mq b2.3 e b2.4	25 mq/16 mq S _V o frazione	1 mq/2,5 mq S _T
Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi b2.8	10 mq/100 mq S _T	1 mq/2,5 mq S _T
Usi produttivi C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7	10 mq/100 mq S _T	5% S _{TER} o S _F (1 mq/4 mq S _T) ¹⁹
Usi ricettivi alberghieri E1 - E2 - E3	10 mq/35 mq S _T	1 mq/2,5 mq S _T
Usi ricettivi all'aria aperta E4	1 p.a./piazze ²⁰	5% S _{TER} o S _F (1 mq/2,5 mq S _T) ²¹
Usi ricettivi extralberghieri E7	10 mq/35 mq S _T	1 mq/4 mq S _T
Usi particolari e speciali f.1.3 - G1 - G2 - G3	10 mq/100 mq S _T	1 mq/4 mq S _T

6. I parcheggi privati pertinenziali (P1) 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 altre aree o unità edilizie che non facciano parte del lotto purché siano:
- poste in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 150 mt);
 - permanentemente asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto;
 - collegate alla costruzione con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.
7. Nei casi di impianti sportivi e di impianti per lo sport ed il tempo libero all'aperto, in assenza di significativi manufatti costituenti superficie o volume i parcheggi (P1), la dotazione calcolata dai manufatti deve essere sostituita o elevata ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.
8. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti (ad es., i requisiti per la realizzazione delle strutture commerciali contenuti nella D.C.R. n. 1253/1999 e s.m.i.) così come integrate da atti regolamentari comunali (v. delibera di C.C. 27/2001 in materia di autorizzazione commerciale).
9. Ove il parcheggio pubblico P2 non si ceda attraverso convenzione, è comunque prescritto l'atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, che impegni il sottoscrittore nei confronti dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione e cessione gratuita dei parcheggi P2 previsti, preliminarmente al rilascio del Permesso di costruire.
10. Per i soli interventi edilizi diretti ai sensi dell'art. A-26, comma 7, della L.R. 20/2000, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione di parcheggi pubblici P2 prevista è consentita, di norma fino a 100 mq, al ricorrere di almeno una delle seguenti condizioni:
- nei casi in cui la modesta dimensione delle dotazioni da cedere non consenta la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie;

¹⁹ Se maggiore della dotazione calcolata sulla S_{TER} o S_F.

²⁰ Fatta salva l'eventuale maggior dotazione richiesta dalla normativa di settore. Una quota parte della dotazione privata dovrà essere collocata in corrispondenza degli ingressi per soddisfare l'accumulo dei mezzi in attesa di accettazione.

²¹ Se maggiore della dotazione calcolata sulla S_{TER} o S_F. Nel calcolo della S_T devono ricomprendersi tutte le attrezzature comuni (reception, bagni) nonché le unità abitative fisse (UAF) e quelle mobili (UAM) destinate a permanere in via continuativa sull'area, siano esse di proprietà del proprietario/gestore o di terzi.

- qualora l'ambito interessato dall'intervento sia già urbanisticamente qualificato e disponga interamente delle dotazioni territoriali;
- in caso di documentata impossibilità di realizzazione entro l'ambito d'intervento ed in assenza di valide alternative al di fuori di esso;

In tali casi, fino a 50 mq di superficie la monetizzazione è sempre consentita, ritenendo sussistente la condizione di cui al primo alinea; oltre i 50 mq e fino alla soglia dei 100 mq l'ammissibilità della monetizzazione è rimessa a valutazione preventiva favorevole del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, che potrà anche prescrivere in luogo della cessione parziale o totale delle aree a parcheggio pubblico, ove ne ravvisi la possibilità, il reperimento di aree e l'eventuale realizzazione di opere atte a migliorare la quantità e qualità delle infrastrutture esistenti e degli spazi per la fruizione collettiva. Oltre i 100 mq la monetizzazione ha carattere eccezionale e, fermo restando le condizioni di cui sopra, può essere accordata solo previa delibera di Consiglio Comunale.

Si richiama quanto previsto con delibera di C.C. n. 27/2001²² e con delibera di C.C. n. 7/2021²³ tese a regolamentare situazioni determinate in data antecedente l'entrata in vigore del PRG'97.

11. Relativamente alle destinazioni d'uso "Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo" e "Discoteche e attrezzature per la musica di massa", si richiama il comma 4 dell'art. 2 della L.R. 35/90, che prescrive che gli standard urbanistici per tali strutture devono essere stabiliti in misura pari al doppio di quelli indicati al quarto comma dell'art. 46 della L.R. 47/78 per gli insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali, con la possibilità di una diversa distribuzione interna. Tale dotazione di standard è prescritta, ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 35/90, anche per le strutture di cui al presente comma già esistenti.
12. Per le aree e gli ambiti pianificati con la Variante 2003, si richiamano i contenuti del Capo A-V "Dotazioni Territoriali" dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000.
13. Per gli interventi sottoposti a procedure preventive (PU e PUA) la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici P2 riveste sempre carattere eccezionale, anche se richiesta per quote di modesta entità; la decisione di ammissibilità è in ogni caso rimessa alla Giunta ed al Consiglio Comunale i quali, nell'ambito delle rispettive competenze sui procedimenti di che trattasi, potranno valutare il ricorrere delle condizioni di cui al precedente comma 10.
14. Negli interventi NC e AM la distanza dell'edificio dal confine del parcheggio P2 (area prevista in cessione) è di ml 3,0. Tale distanza è eventualmente riducibile nel caso di interventi CD ed RE ricostruttiva con incremento di CU previa valutazione preventiva obbligatoria con cui accertare difficoltà realizzative.
Nel caso di parcheggi pubblici P2 realizzati a confine con la recinzione del lotto privato, va previsto e realizzato un distacco almeno pari a ml 1,50, in aggiunta alla dimensione dei posti auto, in modo tale da assicurare la continuità del percorso pedonale fino al marciapiede esistente e all'accesso al lotto privato.
15. Per gli usi residenziali, le dotazioni cumulative di P1+P2 dovranno comunque garantire ad una previsione in progetto di almeno due posti auto per ogni appartamento al netto dell'eventuale monetizzazione di cui al precedente comma 10.
Nelle nuove costruzioni ad uso residenziale (ad esclusione della residenza di imprenditori agricoli professionali) almeno il 50% dei parcheggi pertinenziali (P1) deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.
Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.
I parcheggi pertinenziali 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, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli garantito da un apporto di terreno dello spessore minimo di cm 50 debitamente raccordato con il terreno circostante.
16. Nella redazione dei PUA si richiede un posto auto in parcheggio pubblico P2 non inferiore al numero degli appartamenti previsti in progetto, anche se ciò comporta un aumento della superficie di standard di parcheggio pubblico prevista per legge o nelle schede di attuazione dello strumento urbanistico. In tal modo al rilascio dei permessi di costruire è sufficiente la singola autorimessa.

²² Recante criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali – già recepita all'interno dell'art. 59-ter delle presenti NdA – che all'art. 8 riconosce la possibile monetizzazione delle dotazioni per immobili condonati a destinazione commerciale antecedentemente alla determinazione finale della conferenza provinciale di servizi ex art. 7 L.R. 14/1999 (21/06/2001), in difetto dei requisiti urbanistici prescritti per le medie strutture di vendita.

²³ Recante criteri specifici per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici previste in titoli abilitativi rilasciati in base alle disposizioni del PRG'88.

17. Fatte salve eventuali e più restrittive requisiti dettati da specifiche normative di settore (es. antincendio), le modalità di accesso ai parcheggi P1 e P2 devono rispettare le seguenti condizioni:
- larghezza delle rampe non inferiore a ml 2,50 nei tratti rettilinei e ml 3,50 nei tratti in curva;
 - raggio di curvatura minimo del mezzo in manovra di ml 5,50;
 - le dimensioni del veicolo, per la dimostrazione dell'accessibilità, devono essere inscritte in rettangolo regolare delle dimensioni non inferiori a ml 1,90 in larghezza e ml 4,50 in lunghezza;
 - l'automezzo in manovra deve sempre avere a disposizione un'altezza libera di almeno ml 2,00;
 - il corsello di accesso deve avere le dimensioni minime in larghezza di ml 5,50 per i parcheggi disposti perpendicolarmente rispetto all'asse di direzione di accesso, di ml 5,00 per i parcheggi disposti inclinati (da 30° a 45°) rispetto all'asse di direzione di accesso e di ml 3,50 se disposti longitudinalmente;
 - la larghezza dei corselli di accesso, quando delimitata da strutture verticali, non potrà essere in nessun punto trasversale inferiore a m 6,00.
 - se il posto auto (stazionamento) è inserito in uno spazio delimitato da chiusure verticali (spazio chiuso) la dimensione minima dello spazio deve essere di mt 3,30x5,50 per un posto, mt 6,00x5,50 per due posti, m 8,50x5,50 per tre posti;

Art. 20 Calcolo degli Standard urbanistici

1. Gli standard urbanistici ricomprendono le aree e le opere destinate al verde attrezzato e ai parcheggi previsti quali opere di urbanizzazione primaria, nonché le aree e le opere previste quale urbanizzazione secondaria.
2. La dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, che obbligatoriamente deve essere prevista e prodotta, è stabilita nella disciplina delle diverse zone omogenee, in relazione alle caratteristiche di ogni singolo intervento trasformativo.
3. Il reperimento delle superfici e/o la realizzazione di alcune specifiche opere di urbanizzazione, ad esclusione della quota di parcheggi pubblici costituenti standards urbanistici, come previsto dal comma 9 dell'art. 46 della L.R. 47/78, può avvenire anche al di fuori del lotto di intervento o del perimetro del PUA purchè su zone già destinate a tal fine negli elaborati del PRG.
4. Fatto salvo il rispetto della quantità minima globale di superficie a standard prevista per le singole zone omogenee, l'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione delle quantità di cui all'art. 46 L.R. 47/78 in riferimento a specifiche carenze o necessità della zona, dell'ambito territoriale di trasformazione, dell'area di intervento.
5. Per le aree e gli ambiti pianificati con la Variante 2003, si richiamano i contenuti del Capo A-V "Dotazioni Territoriali" dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000. A tal proposito si richiamano altresì sia i contenuti delle norme di zona per le rispettive zone omogenee di appartenenza delle singole previsioni della Variante 2003, sia le Schede dei PUA o dei PU relative agli ambiti della stessa variante, sia il precedente art. 19, per il cui combinato disposto già si rispettano le quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi prescritte dall'Art. A-24 "Attrezzature e spazi collettivi" dell'Allegato alla L.R. 20/2000.

CAPO 7 ALTRE DISPOSIZIONI

Art. 21 Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale dell'indice (I_F), corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento sulle medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio. L'eventuale potenzialità residua dei lotti ricavati sarà subordinata al controllo dell'indice I_F , secondo i parametri delle presenti norme anche in relazione al lotto originario, da verificarsi sulla base dello stato legittimo dell'edificio esistente alla data di frazionamento.
3. In materia di cessione/trasferimento di cubatura, fatto salvo quanto disciplinato dal Titolo 2, Capo 7, è ammessa l'utilizzazione della potenzialità edificatoria su due o più lotti contigui, con un unico titolo abilitativo ridistribuendo indifferentemente tale potenzialità sui lotti interessati, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle ulteriori norme vigenti, previa sottoscrizione del progetto da parte di tutti gli aventi titolo.
4. L'indice di edificabilità fondiaria indicato nel presente PRG con riferimento ad una zona, ambito o subambito di territorio (la cui superficie non è necessariamente quella del dato catastale ma quella reale risultante da rilievo geometrico) è sempre da considerare un valore massimo per il calcolo della potenzialità teorica di intervento entro un'area; la potenzialità reale di intervento può risultare anche sensibilmente ridotta per effetto dell'applicazione di altre norme del PRG (distanze, altezze, tutele, sicurezza sismica, permeabilità dei terreni, parcheggi pubblici e pertinenziali, verde pubblico, ecc.).

Art. 22 Messa in mappa

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

TITOLO 2 DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO 1 ZONIZZAZIONE

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

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

Art. 24 Ambiti urbani consolidati

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

Art. 25 Ambiti di trasformazione urbanistica

- Zone Territoriali Omogenee "C": nuovi insediamenti urbani a destinazione residenziale e/o mista;
 - *Zone C.0: piani urbanistici attuativi in corso di realizzazione;*
 - *Zone C.1: zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU;*
 - *Zone C.2: zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con piano urbanistico attuativo.*
- Zone Territoriali Omogenee "D": insediamenti specializzati a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale.
 - *Zone D.0: piani urbanistici attuativi in corso di realizzazione;*
 - *Zone D.1: tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione;*
 - *Zone D.2: tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento;*
 - *Zone D.3: zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PU;*
 - *Zone D.4: zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con piano urbanistico attuativo;*
 - *Zone D.5: zone produttive per distributori di carburante;*
 - *Zone D.6: edifici e insediamenti a destinazione produttiva e turistico ricettiva esistenti in contesto ambientale*
 - *Zone D.7 Aree attrezzate per maneggi e ippodromi;*
 - *Zone D.8 Ambito di riconcentrazione produttiva Raibano.*

Art. 26 Ambiti territoriali extraurbani

- Zone Territoriali Omogenee "E": zone destinate ad usi agricoli.
 - *Zone E1: zone agricole normali;*
 - *Zone E2: zone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario.*

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

- Zone territoriali omogenee "F": zone destinate ad attrezzature di pubblico interesse generale.
 - *F1 Attrezzature e presidi sanitari;*
 - *F2 Attrezzature per la formazione superiore e professionale;*
 - *F3 Presidi militari e di ordine pubblico;*

- F4 *Attrezzature pubbliche di interesse comune di rilevanza comunale o sovracomunale;*
 - F5 *Impianti sportivi pubblici di rilevanza comunale o sovracomunale;*
 - F6 *Cimiteri e relative fasce di rispetto;*
 - F7 *Impianti tecnologici;*
 - F8 *Infrastrutture di viabilità e trasporto e relative fasce di rispetto;*
 - F9 *Aree per emergenze e protezione civile.*
- Zone territoriali omogenee "G": per attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento, destinate a servizi, spazi pubblici e collettivi, verde pubblico e parcheggi.
 - G1 *Attrezzature di interesse collettivo;*
 - G2 *Parcheggi pubblici;*
 - G3 *Verde urbano attrezzato;*
 - G4 *Verde di filtro e/o di collegamento.*
 - Infrastrutture tecnologiche.
 - *Linee elettriche a 15 Kv;*
 - *Linee elettriche a 132 Kv;*
 - *Linee elettriche a 220 Kv;*
 - *Linee elettriche a 380 Kv;*
 - *Reti acquedottistiche di adduzione;*
 - *Reti per il trasporto del gas metano.*

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

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

Art. 29 Sistema del patrimonio paesaggistico-ambientale

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

- Viabilità panoramica;
- Tutela del verde urbano;
- Potenziamento del verde urbano;
- Compatibilità degli insediamenti con il sistema fognario-depurativo.

CAPO 2 ZONE OMOGENEE “A”

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

1. Individuazione

1. Le zone di interesse storico, culturale e ambientale sono costituite:
 - dai centri storici di Coriano, Sant'Andrea in Besanigo, Ospedaletto, Cerasolo, Mulazzano, come perimetrati nelle tavv. P.Z. in scala 1:2000, contenenti la disciplina particolareggiata del Centro Storico;
 - dalle strutture urbanistiche ed edilizie storiche sparse perimetrare nelle tavv. P.S.Z. in scala 1:5000, contenenti la disciplina particolareggiata a riguardo.
2. Tale disciplina particolareggiata definisce per ogni unità edilizia le destinazioni d'uso ammissibili, le categorie di tutela e le modalità di attuazione degli interventi.

2. Unità minime d'intervento

1. Per gli interventi edilizi, l'unità minima di intervento coincide, ad eccezione dei casi esplicitamente indicati nelle tavole di progetto per i quali è richiesto l'intervento urbanistico preventivo con:
 - la “unità immobiliare” , per i seguenti tipi di interventi : Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Mutamento di destinazione d'uso (CD);
 - la “unità edilizia” , per per i seguenti tipi di interventi : Restauro e Risanamento conservativo (Ra e Rb), Ristrutturazione Edilizia (R e Re), Demolizione (D).
2. Nelle unità di intervento le trasformazioni ammissibili sono regolate dalla disciplina degli usi e dalle “categorie di tutela” assegnate ai singoli edifici.
3. Qualora gli interventi, eccedenti la manutenzione straordinaria, interessino gli spazi scoperti di pertinenza riguardanti più unità edilizie, i progetti relativi a ciascuna delle unità di intervento interessate devono essere estesi anche a tali spazi di pertinenza secondo le indicazioni e le prescrizioni fornite dalla presente normativa
4. Ai sensi dell'art. 15, punto 7 della L.R. 6/95, le rettifiche dovute ad errori materiali nell'individuazione planimetrica degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza vengono approvate dal Consiglio Comunale.

3. Attuazione degli interventi e unità di intervento

1. Nella Zona territoriale Omogenea “A” l'attuazione del PRG avviene per intervento edilizio diretto, ad esclusione delle aree indicate nelle tavole del PRG assoggettate a PUA.
2. Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria o straordinaria devono riguardare l'intera unità minima di intervento come definita al precedente punto 2.1., o i comparti individuati nelle planimetrie di progetto, nonché le aree scoperte di pertinenza, anche se non individuate graficamente nell'unità minima di intervento in dette tavole.
3. Gli interventi Manutenzione Straordinaria e Manutenzione Ordinaria possono riguardare intere unità edilizie, o anche singole unità immobiliari, comprensive delle relative pertinenze; negli interventi di Manutenzione Straordinaria che comprendono anche opere esterne devono comunque essere sempre presentati elaborati di rilievo riguardanti l'intera unità minima di intervento e relative pertinenze.
4. La perimetrazione delle unità di intervento può essere modificata in sede di progetto, sulla base di un rilievo più esatto dello stato di fatto e della tipologia originaria. In questo caso si possono verificare conseguenti modificazioni nei limiti fra una categoria di tutela e un'altra.

Art. 31 Destinazioni d'uso ammesse in Zona Omogenea “A”

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

- A) Funzione abitativa
 - A1 Residenza
 - A2 Residenze collettive
 - A3 Residenze speciali

- B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B1 Funzioni direzionali nei soli seguenti sottotipi:
 - b1.1 Direzionale diffuso e non specializzato
 - b1.2 Direzionale specializzato
 - B2 Funzioni commerciali nei soli seguenti sottotipi:
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
 - B3 Funzioni artigianali di servizio nei soli seguenti sottotipi:
 - b3.1 Servizi per la persona
 - b3.2 Servizi per la casa
 - b3.3 Altri servizi
 - B4 Funzioni di servizio di interesse generale nei soli seguenti sottotipi:
 - b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base
 - b4.3 Attrezzature culturali
 - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
 - b4.5 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
- D) Funzioni agricole
 - D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo)
 - D2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali nei soli seguenti sottotipi:
 - d2.1 Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione
 - d2.2 Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda (ad esclusione delle Zone A ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato)
- E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo
 - E1 Alberghi
 - E5 Alloggi e strutture agrituristiche
 - E6 Alloggi e strutture per il turismo rurale (solo se già insediati alla data di abrogazione della L.R. 26/1994)
 - E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast
- F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto
 - F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci
 - F2 Parcheggi pubblici in sede propria
- G) Funzioni speciali
 - G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
 - G2 Attrezzature cimiteriali
 - G4 Opere per la tutela idrogeologica
 - G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
 - G6 Aree per emergenze e protezione civile

Art. 32 Categorie di tutela

1. Le "categorie di tutela" indicano gli obiettivi e le modalità degli interventi da attuarsi secondo le "categorie" e "sottocategorie d'intervento" di cui all'art. 36 della L.R. n. 47/1978 (elencate nel R.E. comunale), sulla base delle caratteristiche tipologiche e del valore storico-testimoniale dell'unità edilizia, nonché del suo inserimento nel contesto urbano.
2. Qualora in una singola unità di intervento siano attribuiti "categorie di tutela" diverse a edifici o parti di edifici diverse, le aree di pertinenza comuni si intendono soggette al grado di tutela più restrittivo. Qualora la categoria di tutela non sia univocamente attribuibile, l'unità d'intervento si intende assoggettata al grado di tutela previsto dallo strumento urbanistico previgente e, qualora non attribuita, all'intervento di cui al successivo art. 34 comma 1, punto 3 (Restauro e risanamento conservativo tipo A – Ra).

3. Nelle tavole di progetto sono indicate, per ciascun edificio, le categorie di tutela alle quali devono essere assoggettati gli interventi. Le “categorie di tutela” sono così definite conformemente alle “categorie e sottocategorie di intervento” di cui all’art. 36 della L.R. 47/78:
- A1: “Tutela integrale”;
 A2.1: “Tutela con risanamento”;
 A2.2 e A2.3: “Tutela con ripristino e ristrutturazione”;
 A3: “Riqualificazione mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia”;
 A4: “Riqualificazione mediante ristrutturazione fondiaria e sostituzione edilizia”

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

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

1. La categoria di tutela “A1 - tutela integrale” viene attribuita ad edifici di grande pregio architettonico e/o di preminente interesse storico-testimoniale che rappresentano una particolare emergenza nel tessuto e costituiscono un elemento strutturante della morfologia urbana.
2. Gli obiettivi consistono nella conservazione dell’integrità architettonica e tipologica, e nella valorizzazione del ruolo di emergenza nel tessuto urbano senza alcuna modifica ai sedimi, agli allineamenti, alle volumetrie, ai caratteri costruttivi e agli elementi decorativi che presentano valore storico-testimoniale.
 Con riferimento all’art. 36 della L.R. n. 47/1978, sono prescritti gli interventi compresi nella categoria del *Restauro Scientifico* (A1) con l’obiettivo conservare l’integrità architettonica e tipologica degli edifici, di valorizzarne il ruolo di emergenza nel tessuto urbano, senza alcuna modifica del sedime, degli allineamenti, della volumetria, dei caratteri costruttivi e degli elementi decorativi che presentano valore storico-testimoniale.
3. La categoria di tutela A1 comporta interventi qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico con la categoria di intervento del restauro scientifico (S). Gli interventi debbono consistere in un insieme sistematico di opere che consentano gli usi compatibili con il rispetto degli elementi materiali costitutivi, del sistema strutturale, dell’impianto tipologico e distributivo, degli elementi architettonici, stilistici e artistici. Essi prevedono:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni
 - la ricostruzione filologica delle parti dell’edificio eventualmente manomesse da interventi incongrui
 - la conservazione o il ripristino dell’impianto distributivo-organizzativo originale
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza
 - b) il consolidamento delle strutture, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi:
 - murature portanti, sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - solai e volte
 - scale
 - tetto
 - c) la eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue all’impianto storico e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l’inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
4. Gli interventi sono sottoposti a concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi, e a concessione edilizia gratuita nei casi previsti dalla legge.

Art. 34 Categorie di tutela “A2.1 - Tutela con risanamento” e “A2.2 e A2.3- Tutela con ripristino e ristrutturazione”

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

1. Viene attribuito ad edifici di minor pregio architettonico e interesse storico-testimoniale che tuttavia costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico. Essi presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato, e risultano significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche architettoniche.
2. Gli obiettivi sono analoghi a quelli del caso precedente e non consentono alcuna modifica dei sedimi, degli allineamenti, delle volumetrie e dell'impianto tipologico, se non per motivi di adeguamento funzionale a destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali o di servizio.
3. Con riferimento all'art. 36 della L.R. n. 47/1978, nella categoria di tutela A2.1 sono prescritti gli interventi della categoria (Ra) - *Restauro e risanamento conservativo tipo A* e precisamente:
 - a) la valorizzazione degli elementi architettonici di interesse storico-testimoniale mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; sui fronti esterni non sono ammesse nuove aperture per realizzare garages al piano terreno dell'edificio, e sono ammesse modifiche alle aperture esistenti per le attività commerciali solo nel rispetto delle presenti norme.
 - la rimozione dai fronti esterni e interni degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme.
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni e degli elementi strutturali esistenti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - b) il consolidamento con sostituzione esclusivamente delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali di interesse storico:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto
 Non è ammesso in alcun caso il cambiamento delle quote dei solai, delle linee di gronda e di colmo delle coperture.
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
 - e) il recupero e risanamento delle aree libere di pertinenza delle unità minime di intervento attraverso l'eliminazione di opere incongrue eventualmente esistenti e la realizzazione o ripristino di sistemazioni che valorizzino gli aspetti urbanistici e architettonici degli edifici.

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

1. Tale categoria di tutela viene attribuita ad edifici il cui pregio architettonico e i cui valori storico-testimoniali sono stati compromessi da interventi in epoca recente ma che presentano tuttora caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato. Lo stesso grado di tutela è attribuito anche ad edifici di modesta qualità architettonica e di scarso interesse storico che tuttavia risultano compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano o a unità edilizie fatiscenti e parzialmente demolite di cui è possibile la individuazione della loro organizzazione tipologica originaria.
2. Gli obiettivi dell'intervento consistono nella conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli elementi di pregio architettonico e di interesse storico-testimoniale residui, nel ripristino degli elementi tipologici e architettonici compromessi, nonché nella valorizzazione dei caratteri morfologici di continuità rispetto al contesto dell'isolato.
3. Con riferimento all'art. 36 della L.R. n. 47/1978, la categoria di tutela A2.2 si attua attraverso la sottocategoria d'intervento (Rb) – *Restauro e risanamento conservativo di tipo B*.
4. Il grado di tutela A2.2 prevede comunque:
 - a) la valorizzazione degli elementi tipologici e architettonici di interesse storico residui:

- il riordino funzionale dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni e blocchi scale;
 - il mantenimento e ripristino dei sedimi, dei volumi edilizi e dei rapporti morfologici fra edifici ed aree scoperte;
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti di interesse storico ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finiture congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
 - la rimozione dai fronti visibili dagli spazi pubblici degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme.
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti di interesse storico ancora esistenti e per gli eventuali elementi di particolare valore stilistico;
- b) il consolidamento delle strutture esistenti e/o il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e morfologico delle aree scoperte, fatti salvi i volumi condonati passati all'interno delle proprietà.
- d) la demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio caratterizzate da opere incongrue e la esecuzione di opere capaci di valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva delle unità edilizie nel loro insieme nonché delle aree scoperte;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
5. Con riferimento all'art. 36 della L.R. n. 47/1978, la categoria di tutela A2.3 si attua attraverso la sottocategoria d'intervento (T) – *Ripristino tipologico*.
6. Il grado di tutela A2.3 prevede comunque:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
7. L'intervento non può comportare in alcun caso la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di parti di esso se non nel caso di cui al comma 2.4, lettera d) nè l'aumento del V_T preesistente.
8. In caso di demolizione delle superfetazioni di cui al comma 4, lettera c), il volume corrispondente non può in alcun caso essere recuperato, neppure attraverso modifiche degli allineamenti di gronda precedenti all'intervento.
9. Nella categoria di tutela A.2.2 è ammessa l'apertura di nuove finestre purchè congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti. E' ammesso l'ampliamento di aperture preesistenti per realizzare vani commerciali o garages, nell'ambito di un progetto esteso all'unità minima di intervento, nel rispetto delle presenti norme e purchè venga salvaguardata l'unitarietà architettonica del prospetto.
10. Ove le altezze interne dei vani abitabili non raggiungano la misura minima di m 2,70 è consentito anche lo spostamento di quota dei solai con il corrispondente adeguamento della linea di gronda .
11. Nelle unità edilizie con categoria di tutela A2.2 e A.2.3 sono comunque ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 35 Categoria di tutela "A3 - Riqualficazione mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia"

1. Viene attribuito ad edifici senza alcun pregio architettonico e/o che hanno perso completamente i valori storico-testimoniali a seguito di interventi in epoca recente. In tale categoria rientrano edifici che non presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa oppure edifici recenti costruiti su sedimi storici che tuttavia rappresentano un elemento di rottura nel contesto urbano per i caratteri delle volumetrie, degli allineamenti di gronda, dell'impianto tipologico, delle aperture, delle finiture, delle recinzioni. La categoria di intervento riguarda anche gli spazi già edificati e ora liberi da edifici, per i quali è necessario ricostituire la configurazione edilizia originaria.

2. Gli obiettivi dell'intervento debbono consistere in un ripristino della continuità e/o della coerenza morfologica dell'isolato, attraverso interventi di ristrutturazione totale, di demolizione con ricostruzione o di ricostruzione.
3. Con riferimento all'art. 36 della L.R. n. 47/1978, la categoria di tutela A3 si attua attraverso le sottocategorie d'intervento (R) – *Ristrutturazione edilizia e (Re) – Ripristino edilizio*.
4. La categoria di tutela A3 comporta:
 - a) il rispetto delle sagome e dell'involucro dell'edificio preesistente, senza alcun incremento della (S_T) e del (V_T), e comunque il rispetto del sedime e delle altezze massime eventualmente indicate per i diversi fronti edilizi nella planimetria di progetto;
 - b) il rispetto degli allineamenti dei fronti edilizi e di gronda indicati dalle norme generali e specifiche per gli interventi di cui successivi articoli.
5. Valgono comunque le seguenti prescrizioni:
 - l'altezza massima dell'edificio non può superare quella dell'edificio contiguo più alto;
 - la copertura dell'edificio deve essere a due o a quattro falde e riprendere in caso di fronte edilizio continuo, la linea di colmo e di gronda dell'edificio contiguo più alto;
 - nel caso in cui la lunghezza del fronte strada dell'edificio sia superiore a 8 m, la distribuzione interna deve articolarsi secondo diversi punti scala. Sono vietate scale esterne all'edificio;
 - gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati lungo il fronte posteriore;
 - è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti visibili dagli spazi pubblici. Sono comunque vietate balaustre in ferro e vetro e finiture in materiali plastici;
 - le strutture verticali devono essere realizzate in muratura (è consentita la realizzazione della struttura portante intelaiata in c.a.), con paramento esterno in mattoni a vista o intonacato; le coperture devono essere realizzate con manto in coppi;
 - le superfici esterne possono essere intonacate con criteri analoghi a quelli previsti per gli altri edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico oppure a mattone faccia a vista;
 - gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a 'persiana' o a 'imposta piena' verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato (con l'esclusione di 'fantasie' finto antico, ecc.);
 - i dettagli architettonici relativi agli aggetti dei tetti, al sostegno delle gronde, ai davanzali, alle eventuali zoccolature, a eventuali logge, verande, o qualunque altro elemento caratterizzante sia le facciate esterne che quelle interne, dovranno essere oggetto di appositi elaborati in scala almeno 1:25.
6. Gli interventi dovranno essere estesi all'intera unità edilizia e alle relative pertinenze.
7. Le superfici necessarie per soddisfare gli standard di parcheggio pubblico, richiesti dalla L.R. 47/1978 nella misura di mq. 3 ogni 30 mq di (S_T), possono essere reperite anche all'esterno dell'area interessata dall'intervento purché all'interno delle aree a ciò destinate dal Piano dei Servizi, ovvero essere monetizzate. Vale altresì quanto previsto all'art. 19, comma 10, ultimo periodo.
8. Ai proprietari degli immobili è consentito, ai sensi dell'Art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122, realizzare parcheggi privati P1 da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nel sottosuolo degli stessi immobili ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati; in caso di realizzazione di tali parcheggi è altresì consentito realizzare le rampe o scivoli di accesso agli stessi, nel rispetto delle distanze di cui all'Art. 10, comma 4.

Art. 36 Categoria di tutela "A4 - Riqualficazione mediante ristrutturazione urbanistica"

1. La categoria di tutela A4 viene attribuita a edifici o a complessi di edifici che rappresentano elementi di disturbo e di rottura nel contesto urbano in quanto alterano sensibilmente la struttura morfologica degli isolati e del tessuto urbano. In tale categoria rientrano anche quegli edifici (annessi alla residenza, box, garage, ecc.) che, alterando i rapporti tra edificato e spazi aperti pubblici e privati, rappresentano un elemento di degrado ambientale, morfologico e funzionale.
2. Gli obiettivi consistono in una rimozione di tali fattori di degrado, nel ripristino di un rapporto tra edificato e spazi aperti che risulti congruente con l'impianto morfologico e con i valori storico-testimoniali dell'isolato e del contesto urbano, attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e ricomposizione morfologica;

3. Ai sensi dell'art. 36, L.R. n. 47/1978, nella categoria di tutela A4 sono previsti gli interventi della categoria *Ru - Ristrutturazione urbanistica* che comprendono la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici eventualmente specificati nelle planimetrie di progetto e contenute nelle presenti norme.
4. Per le sole unità edilizie con le destinazioni d'uso A), B), C) e D) di cui all'art. 11, il tipo d'intervento prevede la ricostruzione, anche totale, dell'unità edilizia, con ristrutturazione fondiaria ed (I_F) inferiore o pari a 5 mc/mq. In tal caso, gli interventi dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
 - i nuovi volumi debbono essere realizzati all'interno dei sedimi massimi e nel rispetto degli allineamenti e delle altezze eventualmente indicate nella tavola di progetto. Qualora manchino tali indicazioni, essi dovranno essere allineati lungo il fronte strada;
 - qualora non sia esplicitamente indicata nella tavola di progetto, l'altezza massima dell'edificio non può superare quella dell'edificio contiguo più alto; mentre in caso di edificio a blocco isolato, essa non può superare comunque i 12 m.
 - la copertura dell'edificio deve essere a due o a quattro falde e riprendere, in caso di fronte edilizio continuo, la linea di colmo e di gronda dell'edificio contiguo più alto.
 - nel caso in cui la lunghezza del fronte strada dell'edificio sia superiore a 10 m, la distribuzione interna deve articolarsi secondo diversi punti scala. Sono vietate scale esterne all'edificio;
 - gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati lungo il fronte posteriore;
 - è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti visibili dagli spazi pubblici. Sono comunque vietate balaustre in ferro e vetro e fioniture in materiali plastici.
5. In ogni caso, gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - le strutture verticali devono essere realizzate in muratura (è consentita la realizzazione della struttura portante intelaiata in c.a.), con paramento esterno in mattoni a vista o intonacato; le coperture devono essere realizzate con manto in coppi;
 - le superfici esterne possono essere intonacate con criteri analoghi a quelli previsti per gli altri edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico oppure a mattone faccia a vista;
 - gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a 'persiana' o a 'imposta piena' verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato (con l'esclusione di 'fantasie' finto antico, ecc.);
 - i dettagli architettonici relativi agli aggetti dei tetti, al sostegno delle gronde, ai davanzali, alle eventuali zoccolature, a eventuali logge, verande, o qualunque altro elemento caratterizzante sia le facciate esterne che quelle interne, dovranno essere oggetto di appositi elaborati in scala almeno 1:10. Si attribuisce una grande importanza alla correttezza di linguaggio con cui i dettagli verranno prodotti, poichè si intende con questa normativa stimolare la formazione di complessi edilizi in sintonia con il tessuto esistente, ma si intende altresì escludere ogni intrusione di elementi stilistici falsi.
6. La categoria di tutela A4 prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici dell'isolato mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione delle aree liberate. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica debbono prendere comunque in considerazione l'intera area di pertinenza, anche se relativa a più unità edilizie.
7. In attesa dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili esclusivamente interventi MO e MS.

Art. 37 Criteri generali per gli interventi edilizi nella Zona Omogenea "A"

1. Interventi sulle murature e tinteggiature

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

4. Sono fatte salve le competenze della Soprintendenza ai Monumenti a fornire specifiche e diverse prescrizioni.

2. Coperture degli edifici e aperture sulle coperture

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

3. Ascensori, montacarichi e corpi tecnici

1. In tutte le categorie di tutela la realizzazione di Volumi tecnici (V_{TE}) per eventuali ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non compromettano:
 - le strutture portanti principali con particolare riferimento a volte, solai a cassettoni, ecc..;
 - la sagoma e le caratteristiche architettoniche dei fronti;
 - il profilo altimetrico delle coperture.

In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti.

4. Aperture su pareti esterne

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

5. Elementi architettonici isolati ed elementi di arredo urbano

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati e particolari decorativi di interesse storico e pregio artistico o testimoniale quali: lapidi, edicole sacre, capitelli, e simili.
2. Le insegne relative agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati, non dovranno essere di materiali traslucidi e dovranno essere in preferenza contenute all'interno del vano murario delle aperture delle attività stesse; è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purchè di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura. In tutti gli altri casi non sono ammesse nuove insegne commerciali applicate sulle facciate; sono inoltre escluse nuove insegne a bandiera.
3. I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammessi altri materiali a condizione che si conformino ai colori e all'aspetto di quelli tradizionali.
4. Le targhe di uffici, uffici professionali, servizi pubblici, ecc., dovranno per dimensioni e materiali usati essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite, con esclusione di materiali sintetici.
5. Le tende ed i tendoni dovranno per colori e dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici, a giudizio della Commissione Edilizia.
6. Le antenne TV in caso di intervento su un'unità minima di intervento, come definita dal piano, dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per le diverse unità immobiliari interessate all'intervento stesso.

CAPO 3 ZONE OMOGENEE B: ZONE EDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA**Art. 38 Definizione e sottozone**

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

Art. 39 Norme generali per le Zone Omogenee “B”1. Attuazione del PRG

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

2. Funzioni ammissibili

1. Nelle Zone Omogenee “B” sono consentiti i seguenti usi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme:
 - A) Funzione abitativa
 - A1 Residenza
 - A2 Residenze collettive
 - A3 Residenze speciali
 - B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B1 Funzioni direzionali nei soli seguenti sottotipi:
 - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato
 - b1.2 direzionale specializzato
 - B2 Funzioni commerciali nei soli seguenti sottotipi:
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
 - B3 Funzioni artigianali di servizio nei soli seguenti sottotipi:
 - b3.1 Servizi per la persona
 - b3.2 Servizi per la casa
 - b3.3 Altri servizi (nel limite di mq 100 di S_T)
 - B4 Funzioni di servizio di interesse generale nei soli seguenti sottotipi:
 - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
 - b4.2 attrezzature sanitarie

- b4.3 attrezzature culturali
- b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
- b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale
- E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo
 - E1 Alberghi
 - E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast
- F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto
 - F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci
 - F2 Parcheggi pubblici in sede propria
- G) Funzioni speciali
 - G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
 - G4 Opere per la tutela idrogeologica
 - G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
 - G6 Aree per emergenze e protezione civile

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

3. Standards urbanistici

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

4. Distanze tra edifici

1. La distanza (D_3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, nelle nuove costruzioni (NC) non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
2. Negli ampliamenti (AM), qualora non avvengano in aderenza, non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
3. Nelle sopraelevazioni (AM), per la sola porzione di nuova costruzione (NC), non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
4. Ai sensi dell'applicazione del presente comma, con la precisazione che vanno comunque osservate le norme del Codice Civile, si precisa quanto segue:
 - con il termine "pareti" devono intendersi quegli elementi dell'edificio che determinano Superficie Totale (S_T) ed incidono sulla consistenza del Volume Totale (V_T) del fabbricato, e non quindi sporti aventi caratteristiche decorative ed ornamentali o portici aperti;
 - con il termine "pareti finestrate" devono intendersi, a norma dell'art. 900 del Codice Civile, le pareti dotate di aperture di qualsiasi tipo (luci e vedute);
 - con il termine "pareti antistanti" si identificano le porzioni di pareti di edifici che si fronteggiano; da tale categoria andranno escluse le porzioni di pareti che fuoriescano lateralmente rispetto alle pareti antistanti.

5. Distanze dai confini e dalle strade

1. Distanze dai confini di proprietà (D_1): nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti non può essere inferiore a 5 m, o a confine per le murature in aderenza. Nelle sopraelevazione, qualora non avvengano in corrispondenza delle murature preesistenti, non può essere inferiore a 5 m.
2. Distanza dal ciglio della strada (D_2): non può essere inferiore a 5 m, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del PRG.

6. Pertinenze

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

7. Tutela dall'inquinamento acustico

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

Art. 40 Sottozone B0: “Tessuti consolidati saturi”

1. Tipi edilizi consentiti

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

2. Indici e parametri degli interventi

- I_F max = 0,67 mq/mq (eccettuato quanto prescritto al seguente comma 3., punto 3.)
- Hm. max = 10,50 m
- P1 = vedi art. 19
- P2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone B0 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PUA nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PUA stesso.
2. Nella frazione di Sant'Andrea in Besanigo nell'ambito B0-90 potrà essere ospitata la capacità edificatoria sviluppata nella sottozona B2-72 di cui al successivo art. 42, che eventualmente risultasse in tutto o in parte inedificabile per il rispetto delle DPA determinate dalla presenza dell'elettrodotto da 132 Kv; la delimitazione fra le due sottozone non costituisce confine ai fini dell'applicazione delle Distanze di cui all'art. 10, comma 4. delle presenti norme.

3. Relativamente al comparto individuato con la sigla B0-6 in località Cerasolo, preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche le aree di interesse.²⁴ Inoltre, l'edificazione dovrà limitarsi alla porzione esterna all'ambito della perimetrazione di una frana quiescente così come riportata nell'analisi geomorfologica appositamente prodotta per la Variante, per il rischio connesso alla possibile riattivazione e retrogradazione del dissesto medesimo ed in quanto le verifiche di stabilità condotte sul versante su cui insiste il comparto non hanno raggiunto i valori minimi previsti dalla legge per consentire l'edificabilità di un pendio.²⁵

Art. 40bis Sottozone B0V: "Tessuti consolidati saturi in Art. 22 PTCP"

1. Tipi edilizi consentiti

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

2. Indici e parametri degli interventi

- I_F max = esistente, salvo quanto di seguito specificato:
 - a) possibilità di ampliare le singole unità immobiliari esistenti (senza formazione di nuove unità immobiliari) fino a $(S_T) = 140$ mq ciascuna, se a funzione abitativa *A1 Residenza*, ed I_F max = 1,5 mq/mq;
 - b) possibilità di aumento del numero di unità immobiliari destinate a funzione abitativa *A1 Residenza* fino a $(S_T) = 280$ mq massima complessiva, ed I_F max = 0,50 mq/mq;
- Hm. max = 10,50 m
- P1 = vedi art. 19
- P2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone B0V-1, B0V-2 e B0V-3 in località Sant'Andrea in Besanigo sono esclusi gli interventi di nuova costruzione NC, fermo restando che gli interventi di ampliamento AM sono comunque consentiti, fino ad un aumento massimo dell'80% rispetto alla superficie totale esistente, anche se comportanti un aumento del volume superiore al 20% del volume totale (V_T) dell'edificio principale e se costituenti interventi pertinentziali, purchè con I_F max = 0,35 mq/mq.
2. Nelle sottozone B0V è sempre consentito l'intervento diretto con le seguenti modalità di intervento: MO, MS, Ra, Rb, R, AM, DR.

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

1. Tipi edilizi consentiti

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

²⁴ V. riserva sulla Variante specifica al PRG denominata "Variante 2003", approvata con delibera di G.P. n. 232/2004, relativamente all'Area 10 nella Tav. P.Z.6 in località Cerasolo (ex oss. 132 nell'indagine geologica).

²⁵ V. parere Uff.difesa del Suolo alla variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 66/2007 relativamente all'area precedentemente identificata con la sigla "Ris. Var. art. 37 L.R. 31/02 lett. x" della Tav. P.Z.6 in località Cerasolo (modifica n. 51 - area 25 nell'indagine geologica).

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

2. Indici e parametri degli interventi

- I_F max = 0,5 mq/mq
- H max = 10,50 m
- P1 = vedi art. 19
- P2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi.

1. E' sempre consentito l'intervento diretto su singola unità edilizia salvo quanto previsto ai seguenti punti 2 e 6.
2. Interventi di riqualificazione edilizia attraverso PUA:
 - a) Nelle zone B1, l'intervento urbanistico si attua, ove previsto, attraverso Piani di Recupero ai sensi della legge 05/08/1978 n. 457, e altri Piani Urbanistici Attuativi ai sensi della legislazione vigente, riguardanti perimetri individuati nelle tavole di progetto del PRG come PUA di iniziativa pubblica o privata.
 - b) Nel PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti nei casi di cui all'art 39, comma 3, o all'art. 19, comma 5, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione, e vanno rispettate le disposizioni relative al verde urbano di cui agli artt. 100 e 101.
 - c) Nel caso di intervento urbanistico attraverso PUA valgono gli indici ed i parametri sopra riportati per le sottozone B1 con la possibilità delle seguenti variazioni:
 - $(S_T) = (S_T)$ esistente incrementata del 25% per interventi RU, relativamente alle (S_T) con usi b2.1, b2.2, b2.6, b4.3, b4.5, b4.6, E1;
 - $(S_T) = (S_T)$ esistente incrementata del 10% per interventi RU, relativamente alle (S_T) con usi A, B1, B3;
 - H = H dell'edificio più alto esistente nel comparto.
 - allineamenti: i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.
3. Nelle sottozone B1-22, B1-23 e B1-24 in Coriano sono esclusi gli interventi di nuova costruzione NC, fermo restando che gli interventi di ampliamento AM sono comunque consentiti, fino ad un aumento massimo dell'80% rispetto alla superficie totale esistente, anche se comportanti un aumento del volume totale (V_T) superiore al 20% del volume dell'edificio principale e se costituenti interventi pertinenziali, purchè con I_F max = 0,35 mq/mq.
4. Nella sottozona B1-2 in località Cerasolo posta sul lato sud-est della S.P. n. 49, ai sensi dell'Art. 41, comma 4. della L.R. 20/2000, è necessario applicare le disposizioni di cui all'Allegato alla stessa legge regionale; in particolare si richiama la necessità di cedere, ai sensi del Capo A-V "Dotazioni territoriali" del detto Allegato, le aree prospicienti al lotto edificabile destinate dalla Variante 2003 all'allargamento della sede stradale. Si prescrive altresì, richiamando il contenuto dell'art. 47, punto 1.5 delle presenti norme, che gli elaborati tecnici degli atti abilitativi contengano quanto preliminarmente concordato con il competente servizio della Provincia per quanto attiene ai necessari interventi per mettere in sicurezza la circolazione viabilistica, nonché quelli di immissione sulla SP n. 49.
5. Relativamente al comparto identificato con la sigla B1-36, si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato. E' inoltre consigliabile prevedere la realizzazione di una paratia di pali sul lato valle, a protezione di eventuali fenomeni di riattivazione e retrogressione dei movimenti franosi presenti sul pendio a quote inferiori.²⁶
6. Nella sottozona B1-48 e B1-49²⁷ l'intervento diretto è subordinato all'approvazione del PU così come previsto nell'art. 113.

²⁶ V. parere Uff. difesa del Suolo alla variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 66/2007, precedentemente identificata in cartografica con l'annotazione "Parere Var. 2006 art. 37 L.R. 31/02 lett. h" della Tav. P.Z.4 in località Passano (modifica n. 35 - area 14 nell'indagine geologica).

²⁷ Già zona B1R disciplinata dall'art. 6 delle NdA della Variante specifica al PRG'88 relativa all'ambito di "Riconcentrazione attività produttive Raibano" approvata delibera di G.P. 156 del 13/07/2004 e successiva presa d'atto di cui alla delibera di C.C. n. 18 del 26/05/2005.

Art. 42 Sottozone B2: “tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento”**1. Tipi edilizi consentiti**

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

2. Indici e parametri degli interventi

- $I_F \text{ max} = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10,50 \text{ m}$
- P1 = vedi art. 19
- P2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone B2 è consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell'art. 113.
2. Nelle sottozone B2-88 e B2-89 in località Cavallino sono esclusi gli interventi di nuova costruzione NC, fermo restando che gli interventi di ampliamento AM sono comunque consentiti, fino ad un aumento massimo dell'80% rispetto alla superficie totale esistente, anche se comportanti un aumento del volume totale (V_T) superiore al 20% del volume dell'edificio principale e se costituenti interventi pertinenziali, purchè con $I_F \text{ max} = 0,35 \text{ mq/mq}$; nella sottozona B2-10 in località Cerasolo l'intervento di nuova costruzione NC che interessa la parte più a nord dell'ambito edificabile è consentito alla condizione prescrittiva che si utilizzi l'accesso carrabile esistente sulla S.P. n. 49.
3. Nella frazione di Sant'Andrea in Besanigo l'ambito B2-72 interessato dal tracciato di un elettrodotto da 132 Kvpotrà trasferire in tutto o in parte la propria capacità edificatoria, che risultasse non impiegabile in loco per la presenza dell'elettrodotto, all'interno della limitrofa sottozona B0-90 di cui all'art. 40; la delimitazione fra le due sottozone non costituisce confine ai fini dell'applicazione delle Distanze di cui all'art. 10, comma 4. delle presenti norme.
4. Nella sottozone B2-12 (limitatamente alla parte sottoposta a PU) e B2-13 in località Cerasolo poste sul lato sud-est della SP n.49, ai sensi dell'Art. 41, comma 4. della L.R. 20/2000, è necessario applicare le disposizioni di cui all'Allegato alla stessa legge regionale; in particolare si richiama la necessità di cedere, ai sensi del Capo A-V “Dotazioni territoriali” del detto Allegato, le aree prospicienti al lotto edificabile destinate dalla Variante 2003 all'allargamento della sede stradale. Si prescrive altresì, richiamando il contenuto dell'art. 47, punto 1.5 delle presenti norme, che gli elaborati tecnici degli atti abilitativi contengano quanto preliminarmente concordato con il competente servizio della Provincia per quanto attiene ai necessari interventi per mettere in sicurezza la circolazione viabilistica, nonchè quelli di immissione sulla SP n. 49.
5. In località Cerasolo, nell'ambito territoriale esistente fra la zona residenziale di Cerasolo e l'insediamento di Cerasolo Ausa, nell'unità fondiaria costituita dalla Zona B2-9 e dall'area stralcio n. 2 normata dal PRG previgente di cui al successivo Art. 125 la superficie totale (S_T) risultante dall'applicazione degli indici su ognuna delle predette zone, può essere realizzata, all'interno dell'unità fondiaria suddetta, indifferentemente sull'una o sull'altra Zona.
6. In località Cerasolo Ausa, nelle due unità fondiarie di cui alle Sottozone B2-7 e B2-8 è consentito il mantenimento della superficie totale (S_T) esistente.
7. In località Mulazzano nell'unità fondiaria costituita da una porzione di sottozona B2-35 e da una porzione di sottozona B3-11 è consentito intervenire anche per mezzo di un'unico atto abilitativo, con la realizzazione della Superficie totale (S_T) risultante dalla somma delle (S_T) calcolate sulle due diverse sottozone.

8. Nell'ambito individuato con la sigla B2-44 in località Pian della Pieve, gli edifici in previsione non dovranno essere posizionati a cavallo delle due litologie riscontrate dall'indagine geologica (depositi alluvionali terrazzati e depositi argillosi pliocenici) per la marcata differenza delle loro proprietà geomeccaniche che potrebbe provocare cedimenti differenziali nelle strutture in elevazione.²⁸
9. Nell'ambito individuato con la sigla B2-65 in località Coriano, preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.²⁹
10. Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori del comparto identificato con la sigla B2-23 in località Mulazzano, considerato che ricade in un versante interessato da fenomeni di dissesto ed è prossimo ad una frana quiescente cartografata nella tavola D del PTCP, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse. L'edificato dovrà essere attuato nella porzione di monte del comparto in linea con i fabbricati esistenti al fine di garantire una fascia di salvaguardia nei confronti del dissesto presente a valle.³⁰
11. Relativamente al comparto identificato con la sigla B2-12, limitatamente alla parte soggetta a PU, in località Cerasolo, la relazione geologica che verrà prodotta per la fase attuativa dovrà definire la necessità o meno di creare una fascia inedificabile di rispetto nei confronti dell'esteso dissesto che delimita verso sud-est il comparto e, in caso affermativo, definirne l'estensione. Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà inoltre essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.³¹
12. Relativamente ai comparti identificati con la sigla B2-16 in località Cerasolo e con la sigla B2-26 in località Mulazzano, preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche le aree di interesse.³²
13. Relativamente al comparto identificato con la sigla B2-68 in località Passano, si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato (v. parere Uff. difesa del Suolo alla variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 66/2007).³³ Nel medesimo ambito B2-68 posto in adiacenza alla zona D1, dovrà verificarsi la compatibilità ambientale delle due aree.³⁴
14. Relativamente all'area contraddistinta con la sigla B2-69 in località Passano posta in adiacenza alla zona D1, se ne dovrà verificare la compatibilità ambientale.³⁵
15. Relativamente all'area contraddistinta con la sigla B2-88 in località Coriano, introdotta con Variante specifica n. 28 a sostituzione della precedente zona D1, in applicazione dell'art. 5.2 delle Norme di attuazione del vigente Piano di Classificazione Acustica, gli interventi di cambio d'uso verso funzioni residenziali saranno subordinati alla previa redazione di DPCA che preveda opere di mitigazione tali da garantire i limiti previsti per la classe III e/o la ricostruzione dell'edificato in parte del lotto meno prossima all'infrastruttura stradale.

²⁸ V. Oss. n. 51 alla Variante generale al PRG approvata con delibera di G.P. n. 154/2003. L'area era precedentemente identificata in Tav. P.Z.10 con l'annotazione "Oss. 51".

²⁹ V. Oss. n. 308 alla Variante generale al PRG approvata con delibera di G.P. n. 154/2003. La prescrizione era precedentemente annotata come "Oss. 308" in Tav. P.Z.1.

³⁰ V. riserva 1.35 della Variante generale al PRG approvata con Delibera di G.P. n. 154/2003 (area 1 nello studio geologico). La prescrizione era precedentemente annotata con "Ris. n. 1.35" in Tav. P.Z.5.

³¹ V. riserva espressa sulla Variante specifica approvata con delibera di G.P. n. 232/2004. La prescrizione era precedentemente identificata in Tav. P.Z.6 con l'annotazione "Area 33 Var. 2003" (ex Area 5 nell'indagine geologica).

³² V. parere Uff. difesa del Suolo espresso sulla Variante specifica approvata con delibera di G.P. n. 232/2004. Le aree erano precedentemente identificate rispettivamente con l'annotazione "Area 11 Var. 2003" in Tav. P.Z.6 (ex Oss. 69 nell'indagine geologica) e "Area 13 Var. 2003" in Tav. P.Z.5 (ex Area 2 dell'indagine geologica).

³³ V. parere Uff. difesa del Suolo espresso sulla variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. 66 del 22/11/2007. L'area era precedentemente identificata con l'annotazione "Parere Var. 2006 art. 37 L.R. 31/02 lett. g" in Tav. P.Z.4 (modifica n. 34 - area 9 nell'indagine geologica).

³⁴ V. parere AUSL-ARPA sulla medesima Variante. La prescrizione era precedentemente annotata con la sigla "Parere USL-ARPA Var. 2006 P.S.Z.4".

³⁵ V. parere AUSL-ARPA sulla Variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 66 del 22/11/2007. La prescrizione era precedentemente annotata con la dicitura "Parere USL-ARPA Var. 2006 Area 9" nella Tav. P.Z.4.

Art. 43 Sottozona B3: “tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità”1. Tipi edilizi consentiti

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

2. Indici e parametri degli interventi

- $I_F \text{ max} = 0,2 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10,50 \text{ m}$
- P1 = vedi art. 19
- P2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozona B3 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell'art. 113.
2. Nella sottozona B3-6 in località Cerasolo posta sul lato sud-est della SP n.49, ai sensi dell'Art. 41, comma 4. della L.R. 20/2000, è necessario applicare le disposizioni di cui all'Allegato alla stessa legge regionale; in particolare si richiama la necessità di cedere, ai sensi del Capo A-V “Dotazioni territoriali” del detto Allegato, le aree prospicienti ai lotti edificabili destinati dalla Variante 2003 all'allargamento della sede stradale. Si prescrive altresì, richiamando il contenuto dell'art. 47, punto 1.5 delle presenti norme, che gli elaborati tecnici degli atti abilitativi contengano quanto preliminarmente concordato con il competente servizio della Provincia per quanto attiene ai necessari interventi per mettere in sicurezza la circolazione viabilistica, nonché quelli di immissione sulla SP n. 49.
3. Nella porzione di sottozona B3-20 in località Puglie, posta sulla SP 50 ed evidenziata con idonea grafia nelle tavole di zonizzazione, è esclusa ogni edificazione. Per l'edificazione sulla porzione di area idonea si dovranno inoltre prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato.
4. In località Mulazzano nell'unità fondiaria costituita da una porzione di sottozona B2-35 e da una porzione di sottozona B3-11 è consentito intervenire anche per mezzo di un'unico atto abilitativo, con la realizzazione della Superficie totale (S_T) risultante dalla somma delle (S_T) calcolate sulle due diverse sottozone.
5. Nell'ambito individuato con la sigla B3-16 in località Coriano preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori del comparto dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.³⁶
6. Relativamente al comparto individuato con la sigla B3-6 in località Cerasolo, preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle e che potrebbero coinvolgere anche le aree di interesse.³⁷
7. Relativamente al comparto identificato con la sigla B3-20 in località Puglie, l'edificazione dovrà essere limitata alla porzione posta più a monte in allineamento con il fabbricato esistente, visto i risultati delle verifiche di stabilità condotte sul pendio e la presenza a valle di un deposito per frana quiescente; tale porzione dovrà essere appropriatamente evidenziata nella cartografia del PRG. Si dovranno inoltre prevedere interventi per una corretta

³⁶ V. oss. 489 alla Variante generale al PRG approvata con delibera di G.P. n. 154/2003, precedentemente annotata con la sigla “Oss. 489” nella Tav. P.S.Z.7.

³⁷ V. parere relativo alla Variante specifica al PRG approvata con delibera di G.P. n. 232/2004. La prescrizione era annotata con la sigla “Area 8 Var. 2003” della Tav. P.Z.6 (ex oss. 189 nell'indagine geologica).

regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei fabbricati in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato.³⁸

8. Relativamente all'ampliamento del comparto identificato con la sigla B3-11 in località Mulazzano, l'edificazione dovrà essere limitata alla porzione di monte (campita di giallo nella Fig. 4 allegata alla scheda di compatibilità geomorfologica) in quanto la parte di valle è interessata da una frana quiescente riconosciuta dall'analisi geomorfologica appositamente condotta; tale porzione dovrà essere appropriatamente evidenziata nella cartografia del PRG.³⁹

4. Limitazione delle altezze nella frazione di Cavallino

1. Nelle sottozone B3 previste all'interno del Territorio Urbanizzato e del Territorio Urbanizzabile della frazione di Cavallino, la H max di cui al precedente comma 2 è limitata a H max = 7,50 m.

Art. 44 Sottozone B4

[Articolo e relativo azzonamento cassati in sede di controdeduzione alle riserve nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante Generale – PRG'97]

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

1. Regime urbanistico, indici e parametri degli interventi

1. Le sottozone BV sono destinate ad aumentare la dotazione di verde privato a servizio delle unità fondiarie cui appartengono, e concorrono ad elevare la qualità del sistema degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.
2. Tali sottozone possono essere localizzate sia all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della L.R. 47/78, sia al suo esterno.
3. La superficie delle sottozone BV può essere aggregata alla superficie fondiaria della unità fondiaria adiacente per dare continuità ed agio all'"Area a verde privato (V_{PR})" di cui all'art. 10, comma 3, punto 3, delle presenti Norme. Fatte salve eventuali disposizioni e limitazioni derivanti da vincoli e norme sovraordinate, sono ammesse attrezzature ludiche ed elementi di arredo di pertinenza degli edifici residenziali (gazebi, pergole, giochi bimbi, piccole piscine) nonché piccoli manufatti amovibili in legno per la custodia degli attrezzi da giardino nel limite di quanto previsto all'art. 127 e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - S_{COP} = 2% S_F o S_{TER}
 - I_{PF} (V_{PR}) = 70%

Nelle sottozone BV possono essere altresì reperite le dotazioni pertinenziali di parcheggi P1 (con il limite massimo pari al 50% della S_F, purché costituiti da superfici non impermeabilizzanti) non altrimenti soddisfacenti entro il campo edificatorio (C_E) od il lotto edificabile/edificato del limitrofo edificio.

4. Contestualmente agli interventi di cui al presente comma l'area dovrà essere adeguatamente piantumata con essenze arboree ed arbustive lungo i confini di proprietà, prescelte tra quelle indicate nel Regolamento del Verde.

2. Particolari prescrizioni in alcuni casi di attuazione degli interventi

1. In località Sant'Andrea in Besanigo nella sottozona BV-17 ricadente all'interno dell'Art. 22 del PTCP si richiama l'osservanza al contenuto del comma 3 dell'Art. 22 delle Norme del PTCP, con particolare riferimento alla prescrizione dell'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.

³⁸ V. Parere Ufficio difesa del Suolo alla variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 66/2007 (modifica n. 75 - area 17 nell'indagine geologica). La prescrizione era precedentemente annotata nella Tav. P.Z.9 con la dicitura "Parere Var. 2006 art. 37 L.R. 31/02 lett. n".

³⁹ V. parere Uff. difesa del Suolo alla variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 66/2007 (modifica n. 45 - area 19 nell'indagine geologica), precedentemente annotata "Parere Var. 2006 art. 37 L.R. 31/02 lett. o" nella Tav. P.Z.5.

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

Art. 45 Classificazione e Criteri generali

1. Classificazione degli ambiti di trasformazione urbanistica

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

2. Criteri generali di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica

1. Nelle Zone Omogenee "C0" e "D0" si applicano le previsioni di cui agli elaborati di PUA approvati e vigenti;
2. Le Zone Omogenee "D1", "D2", "D5" e "D6" si attuano di norma con intervento diretto, fatti salvi gli ambiti perimetrati negli elaborati grafici di piano come ambiti assogettati a PU o a PUA;
3. Le Zone "C1" e "D3" si attuano con intervento diretto se la Superficie Territoriale (S_{TER}) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4.000 mq; nei casi in cui la (S_{TER}) risulti essere superiore a 4.000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all'art. 113 delle presenti norme.
4. Le Zone Omogenee "C2" e "D4", di norma, si attuano a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), specificato all'art. 112 delle presenti norme, fatto salvo quanto diversamente specificato nelle schede progettuali riportate in appendice (Allegato B) alle presenti Norme.

CAPO 5 ZONE OMOGENEE C: NUOVI INSEDIAMENTI URBANI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA**Art. 46 Definizione e sottozone**

1. Le Zone Omogenee “C” comprendono le aree destinate ad ospitare nuovi insediamenti urbani, a carattere residenziale e/o mista, nei quali il PRG prevede quote minime di S_T per usi residenziali ed usi non residenziali.
2. Le Zone Omogenee “C” sono di norma identificate negli elaborati grafici di progetto del presente PRG, serie P.S.Z. in scala 1:5000 e serie P.Z. in scala 1:2000, dai perimetri di PUA, ulteriormente suddivisibili in sede di redazione dei PUA stessi in comparti di attuazione.
All'interno di tali perimetri sono di norma indicati:
 - le Superfici Fondiarie (S_F);
 - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di viabilità e parcheggio;
 - le aree che il PRG destina alle opere di urbanizzazione secondaria e che rientrano quindi nel “piano dei servizi” (zone F e G);
 - le altre aree da cedere al Comune quali Superfici Extra (S_E).
3. Ai fini del computo della (S_T) attraverso l'utilizzo dell'(I_T), la (S_{TER}) è costituita dall'insieme dei “campi edificatori” e delle “aree a verde privato”, dalle aree destinate alle opere di urbanizzazione e dalle “Superfici Extra” di cui al comma precedente, identificati all'interno dei perimetri dei PUA indicati nelle planimetrie di progetto.
4. In ragione delle diverse modalità di attuazione e di quote di (S_T) destinata agli usi residenziali e agli usi non residenziali, le Zone Omogenee “C” si articolano nelle seguenti sottozone:
 - “C0” *piani attuativi in corso di realizzazione*
 - “C1” *zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU*
 - “C2” *zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PUA.*

Art. 47 Norme generali per le Zone Omogenee “C”1. Attuazione del PRG

1. Tali zone, in quanto aree di trasformazione urbana, sono soggette a PUA di iniziativa pubblica o privata, tuttavia in alcune aree di dimensioni contenute e già parzialmente infrastrutturate è possibile ricorrere all'intervento semplificato tramite PU, come specificato al successivo art. 49.
2. In caso di PUA la Convenzione allegata dovrà prevedere il reperimento di tutte le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, la realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione e la successiva cessione al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree e/o opere destinate ad attrezzature pubbliche ricadenti nell'ambito del PUA.
3. In caso di PUA di iniziativa pubblica, ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 47/78, nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano. Per l'esecuzione di tali interventi il Comune potrà altresì costituire una *Società di trasformazione urbana*, ai sensi dell'art. 17, comma 59, della Legge 127/97.
4. All'interno del perimetro del PUA, si possono riconoscere diversi Comparti di attuazione che potranno essere oggetto di Piani Esecutivi, all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario. A tale scopo è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere, all'atto della presentazione del primo Piano Esecutivo di Comparto, un contestuale schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1000), esteso a tutto l'ambito oggetto di PUA, alla cui approvazione è subordinato l'esame del Piano Esecutivo stesso; i Piani Esecutivi dei successivi comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale.
5. Le planimetrie di PRG possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere. In sede di formazione del PUA, può essere motivatamente proposta una loro diversa ubicazione, purché la S_{SU} indicata in tali planimetrie non venga ridotta e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto. Le immissioni della viabilità interna ai PUA e PU su strade statali e provinciali dovranno essere concordate con gli Enti competenti preliminarmente alla definizione della progettazione particolareggiata relativa ai predetti strumenti attuativi, fermi restando i successivi atti di assenso da acquisire ai sensi di legge.

6. Con i PUA il Consiglio Comunale può prevedere, fatta salva la quota minima di standard urbanistici prevista dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, che una parte delle aree a destinazione Superfici Extra (S_E) previste all'interno degli ambiti perimetrati a PUA sia destinata a Superficie Fondiaria pubblica, utile a soddisfare esigenze abitative, produttive, commerciali e terziarie di particolari categorie di soggetti individuati dall'Amministrazione Pubblica, non soddisfacibili senza un intervento pubblico. In tale ultimo caso si applica lo scomputo dai contributi concessori di cui all'art. 5 della L. n. 10/1977 ai sensi del comma 4 dell'art. A-26 della L.R. n. 20/2000, previa cessione, dopo la loro sistemazione, delle aree di cui al comma 2, lett. a) del medesimo articolo, ed in conformità alle disposizioni di cui all'art. 18 della medesima legge.
7. Nei PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti all'art. 20, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione, e vanno rispettate le disposizioni relative al verde urbano di cui agli artt. 100 e 101 nonché le disposizioni dell'art. 46 della L.R. n. 47/1978 e dell'art. 3 del D.M. 1444/1968 che escludono dal computo degli standard di verde a parco attrezzato le aree che ricadono nelle fasce di rispetto cimiteriale, degli elettrodotti e stradale.

2. Funzioni ammissibili

1. Le funzioni ammissibili sono specificate nelle singole sottozone.

3. Standards

1. Nei PUA deve essere prevista, oltre alla superficie delle strade, una quantità minima inderogabile di standards urbanistici non inferiore a 25 mq per abitante convenzionale insediabile, come previsto dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione.
2. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (P2) per le funzioni sottoriportate devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'art. 19 delle presenti norme.
3. Nelle nuove costruzioni devono essere realizzati posti auto privati (P1) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'art. 19 delle presenti norme, con i minimi inderogabili di cui al successivo punto 6 per ciò che concerne i posti auto coperti.
4. In caso di nuovi insediamenti comprendenti attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (funzioni b4.5 e b4.6), a servizio di tali funzioni deve essere garantita la dotazione minima di standards prevista dall'art. 2, comma 4 della L.R. 35/90, pari a 200 mq/100mq di (S_T), di cui il 40% a parcheggi pubblici ed il 60% a verde pubblico alberato ed attrezzato.

4. Distanze tra edifici

1. La distanza (D_3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, non deve essere inferiore alla (H_F) del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta non inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

5. Distanze dai confini e dalle strade

1. La distanza minima dai confini di zona (D_2) e di proprietà (D_1) non deve essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ della H_F del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta di m 5,00.
2. La distanza minima degli edifici dai cigli stradali opposti (D_4) non può essere inferiore a m 5,00 più la larghezza della strada per le strade non più larghe di 8 m e a 7,50 m più la larghezza della strada per le strade di larghezza superiore a 8 m;
3. Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planivolumetrica unitaria, sono ammesse distanze inferiori dai cigli stradali da quelle sopra indicate, distanze fra le fronti degli edifici inferiori all'altezza dell'edificio più alto, ma, in ogni caso, non inferiori a m 10,00.

6. Pertinenze

1. I garages e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.
2. Per i garages dovrà essere prevista una dotazione minima di:
 - mq 18 di superficie coperta (S_{CO}) per alloggi inferiori a mq 90 di (S_T);
 - mq 28 di superficie coperta (S_{CO}) per alloggi superiori a mq 90 di (S_T).

7. Tutela dall'inquinamento acustico

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

Art. 48 Sottozone C0: "PUA/ PU in corso di realizzazione"

1. Comprende quelle parti di territorio comunale interessate da PUA previsti dal precedente PRG e già in corso di attuazione e i PUA/PU in corso di attuazione del PRG'97 già approvati e convenzionati.
2. In questi casi il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto secondo quanto prescritto nel PUA/PU fino alla data della sua scadenza.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale con atto di Giunta Comunale eventualmente prorogare per un periodo massimo di 5 anni i PUA/PU vigenti giunti alla loro naturale scadenza, in caso di loro parziale realizzazione.
4. Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originaria convenzione e approvazione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.
5. Successivamente alla scadenza del PUA e all'eventuale proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stato richiesto il Permesso di costruire, possono essere edificate mediante Permesso di costruire diretto nel rispetto di quanto previsto dal PUA, solo successivamente al collaudo e alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste dal PUA stesso.
6. All'interno delle sottozone di cui al presente articolo, è consentito il cambio d'uso delle (S_T) previste dai PUA, in tutte le categorie di destinazione d'uso elencate al successivo art. 50, comma 1, con le prescrizioni di cui al medesimo art. 50, comma 2. In caso di aumento del *Carico Urbanistico (Cu)*, dovrà comunque essere garantita la dotazione di standards prevista dall'art. 46 della L.R. 47/78, come sostituito dall'art. 39 della L.R. 23/80 e integrato dall'art. 18 della L.R. 6/95.
7. Nelle sottozone C0-21 in località Sant'Andrea in Besanigo ricadenti nell'art. 5.4 del PTCP sono esclusi gli interventi di nuova costruzione NC.
8. Il calcolo della Superficie Totale (S_T) all'interno delle sottozone di cui al presente articolo è effettuato sulla base del disposto dell'Art. 10, comma 2. delle presenti norme.

Art. 49 Sottozone C1: "Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU"1. Usi ammissibili

- A) Funzione abitativa
 - A1 Residenza
- B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B1 Funzioni direzionali
 - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato
 - B2 Funzioni commerciali
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - B3 Funzioni artigianali di servizio
 - b3.1 Servizi per la persona
 - b3.2 Servizi per la casa
- E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo
 - E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast

- F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto
 F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci
 F2 Parcheggi pubblici in sede propria

2. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (S_T) complessiva;
2. Usi B1, B2, B3, sino al raggiungimento della (S_T) max consentita.

3. Tipi edilizi consentiti

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

4. Ripartizione funzionale

- $S_F = 70\% S_{TER}$
- $C_E = 50\% S_F$
- $V_{PR} = 50\% S_F$
- $A_{PU} = 30\% S_{TER}$ (di cui: $P2 = 7,5\% S_{TER}$; $15\% < \text{Verde pubblico} < = 22,5\% S_{TER}$; altre superfici di cui all'Art. 18 delle N.d.A. $< = 7,5\% S_{TER}$)

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $I_T \text{ max} = 0,3 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10,50 \text{ m.}$
- $I_{PF} (A_{PU}) = 90\% S_{SU}$
- $I_{PF} (S_F) = 30\% S_F$
- $I_{PF} (V_{PR}) = 80\% V_{PR}$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$
- $A_R = 60 \text{ arbusti/ha}$

6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi nelle sottozone Omogenee "C1" si attuano di norma per mezzo di PU; è possibile la attuazione con intervento diretto se la Superficie Territoriale (S_{TER}) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4.000 mq; nei casi in cui la (S_{TER}) risulti essere superiore a 4.000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la successiva attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all'art. 113 delle presenti norme.
2. Nella sottozona C1-1 in località Cerasolo posta sul lato sud-est della SP n. 49, ai sensi dell'Art. 41, comma 4. della L.R. 20/2000, è necessario applicare le disposizioni di cui all'Allegato alla stessa legge regionale; in particolare si richiama la necessità di cedere, ai sensi del Capo A-V "Dotazioni territoriali" del detto Allegato, le aree prospicienti al lotto edificabile destinate dalla Variante 2003 all'allargamento della sede stradale. Si prescrive altresì, richiamando il contenuto dell'art. 47, punto 1.5 delle presenti norme, che gli elaborati tecnici del PU e degli atti abilitativi contengano quanto preliminarmente concordato con il competente servizio della Provincia per quanto attiene ai necessari interventi per mettere in sicurezza la circolazione viabilistica, nonché quelli di immissione sulla SP n. 49.
3. Preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori del comparto contraddistinto con la sigla C1-8 in località Coriano, considerato che ricade in un versante interessato da fenomeni di dissesto ed è prossimo ad una frana quiescente cartografata nella tavola D del PTCP, dovrà essere sviluppato un accurato progetto di regimazione e raccolta delle acque di scorrimento superficiale e ipodermico al fine di prevenire la riattivazione dei dissesti posti più a valle che potrebbero coinvolgere anche l'area di interesse.⁴⁰

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

1. Usi ammissibili

- A) Funzione abitativa
 A1 Residenza
 A2 Residenze collettive

⁴⁰ V. riserva 1.43 alla Variante generale al PRG approvata con delibera di G.P. n. 154/2003 (area 8 nello studio geologico), precedentemente annotata come "Ris. n. 1.43" della Tav. P.Z.1.

- A3 Residenze speciali
- B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B1 Funzioni direzionali
 - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato
 - b1.2 direzionale specializzato
 - B2 Funzioni commerciali
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
 - B3 Funzioni artigianali di servizio
 - b3.1 Servizi per la persona
 - b3.2 Servizi per la casa
 - b3.3 Altri servizi
 - B4 Funzioni di servizio di interesse generale
 - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
 - b4.2 attrezzature sanitarie
 - b4.3 attrezzature culturali
 - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
 - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (di tipo compatibile con la residenza e la residenza collettiva/speciale ed alberghiera)
 - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale
- E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo
 - E1 Alberghi
 - E3 Residenze turistico-alberghiere
 - E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast
- F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto
 - F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci
 - F2 Parcheggi pubblici in sede propria
- G) Funzioni speciali
 - G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
 - G4 Opere per la tutela idrogeologica
 - G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
 - G6 Aree per emergenze e protezione civile

2. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (S_T) complessiva, al netto delle (S_T) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
2. Usi B1, B2, B3, B4, E1, E3, sino al raggiungimento della (S_T) max consentita, al netto delle (S_T) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale

3. Tipi edilizi consentiti

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

4. Ripartizione funzionale

- $S_F \text{ max} = 60\% S_{TER}$
- $C_E = 50\% S_F$
- $V_{PR} = 50\% S_F$
- $A_{PU} = 40\% S_{TER}$ (di cui: P2 = 5% S_{TER} ; Verde pubblico = 10% S_{TER} ; $S_E = 25\% S_{TER}$), fatto salvo quanto specificato al successivo comma 6.)

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $I_T \text{ max} = 0,2 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10,50 \text{ m}$
- $I_{PF} (A_{PU}) = 90\% S_{SU}$
- $I_{PF} (S_F) = 40\% S_F$

- $I_{PF} (V_{PR}) = 80\% V_{PR}$
- $A = 80$ alberi/ha
- $A_R = 120$ arbusti/ha

6. Modalità di attuazione

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

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

Art. 51 Definizione e sottozone

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

All'interno di tali perimetri sono di norma indicati:

- le Superfici Fondiarie (S_F);
 - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di viabilità e parcheggio;
 - le aree che il PRG destina alle opere di urbanizzazione secondaria e che rientrano quindi nel “piano dei servizi” (zone F e G);
 - le altre aree da cedere al Comune quali Superfici Extra (S_E)
3. Ai fini del computo della (S_T) attraverso l'utilizzo dell'(I_T), la (S_{TER}) è costituita dall'insieme dei “campi edificatori” e delle “aree a verde privato”, dalle aree destinate alle opere di urbanizzazione e dalle “Superfici Extra” di cui al comma precedente, identificati all'interno dei perimetri dei PUA indicati nelle planimetrie di progetto.
 4. In ragione delle diverse modalità di attuazione e di quote di (S_T) destinata agli usi consentiti ed in base alle diverse caratteristiche funzionali, le Zone Omogenee “D” si articolano nelle seguenti sottozone:
 - “D0” Piani Urbanistici Attuativi in corso di realizzazione a prevalente destinazione artigianale, industriale e commerciale;
 - “D1” Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione; insediamenti produttivi e terziari esistenti comprendenti aree già urbanizzate e edificate, a destinazione produttiva, commerciale e direzionale, nelle quali mettere in atto politiche di riqualificazione urbana;
 - “D2” Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento; insediamenti produttivi e terziari esistenti e di completamento comprendenti aree già urbanizzate e, almeno in parte, edificate, a destinazione produttiva, commerciale e direzionale;
 - “D3” Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale; insediamenti produttivi e terziari di nuovo impianto in aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale da attuarsi con PU;
 - “D4” Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale; insediamenti produttivi e terziari di nuovo impianto in aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale da attuarsi con Piano Urbanistico Attuativo;
 - “D5” Zone produttive per distributori di carburante; impianti di distribuzione di carburante esistenti o di nuovo insediamento;
 - “D6” Edifici e insediamenti a destinazione produttiva e turistico-ricettiva esistenti in contesto ambientale; comprendenti aree già urbanizzate ed edificate in ambito extraurbano nelle quali porre in atto politiche di ricomposizione ambientale e contenimento dell'espansione, compatibilmente con le esigenze produttive in atto.
 - “D7” Aree attrezzate per maneggi e ippodromi.
 - “D8” Ambito di riconcentrazione produttiva Raibano.
 5. Sono disciplinate al presente Capo 6 ed in particolare al successivo art. 59ter, pur non appartenendo nella totalità dei casi alle sole zone omogenee D, gli Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovcomunale individuati a seguito dei lavori della Conferenza Provinciale dei Servizi prevista dall'art. 7 comma 1 della L.R. 14/1999.

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

1. Attuazione del PRG nelle sottozone "D" esistenti

1. Nelle sottozone "D" esistenti e di completamento D0, D1, D2, D5, D6, l'attuazione avviene per intervento edilizio diretto, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, previo eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione.
2. Le planimetrie del PRG possono individuare perimetri di comparti nei quali determinati interventi sono subordinati alla contestuale approvazione di Piani di Utilizzo che comportino una convenzione relativa alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria mancanti.
3. Per le funzioni commerciali e di servizio B1, B2, B3, B4 di cui all'art. 12 che, a giudizio dei competenti uffici comunali, siano in grado di generare volumi di traffico tali da compromettere la fluidità e la sicurezza della circolazione, il Responsabile del Servizio, valutate le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, su parere conforme del Consiglio Comunale, può richiedere interventi di adeguamento della viabilità, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del Responsabile del Servizio respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.
4. Ogni progetto edilizio, al fine della salvaguardia del verde e delle alberature, dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto agli artt. 100 e 101.
5. Per gli edifici di valore storico-testimoniale indicati nelle planimetrie di progetto sono ammessi unicamente gli interventi di recupero di cui all'art. 103.

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

1. Le sottozone D di nuovo impianto D4, D5 sono comprese all'interno dei perimetri di PUA individuati nelle planimetrie di PRG; l'attuazione avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero perimetro come individuato dal PRG.
2. Le sottozone D di nuovo impianto D3, si attuano con intervento diretto se la Superficie Territoriale (S_{TER}) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4.000 mq; nei casi in cui la (S_{TER}) risulti essere superiore a 4.000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all'art. 113 delle presenti norme.
3. Nelle sottozone D di nuovo impianto, il progetto di PUA dovrà essere corredato dallo studio sull'impatto sul sistema viario e dei parcheggi di cui all'Art. 77.
4. Ai fini della determinazione dell'indice (I_T), si considera la superficie dell'intero comparto come individuato dalla specifica perimetrazione riportata nelle planimetrie di progetto del PRG.
5. In sede di approvazione dei PUA l'Amministrazione Comunale può stralciare le aree di pertinenza di edifici eventualmente esistenti non funzionali all'attuazione del piano; per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo del 40% della (S_T) esistente, comunque non superiore a mq 100.
6. In caso di PUA la Convenzione allegata dovrà garantire il rispetto delle realizzazioni di una quota minima di volumetria non inferiore al 51%; la stessa dovrà inoltre prevedere il reperimento di tutte le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la successiva cessione al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree e/o opere destinate ad attrezzature pubbliche ricadenti nell'ambito del PUA.
8. Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano. Per l'esecuzione di tali interventi il Comune potrà altresì costituire una *Società di trasformazione urbana*, ai sensi dell'art. 17, comma 59, della legge 127/97.
9. All'interno del perimetro del PUA, si possono riconoscere diversi Comparti di attuazione che potranno essere oggetto di Piani Esecutivi, all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario. A tale scopo è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere, all'atto della presentazione del primo Piano Esecutivo di Comparto, un contestuale schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1000), esteso a tutto l'ambito oggetto di PUA,

alla cui approvazione è subordinato l'esame del Piano Esecutivo stesso; i Piani Esecutivi dei successivi comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale.

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

3. Funzioni ammissibili

1. Le funzioni ammissibili sono specificate nelle singole sottozone.

4. Standards

1. Nei PUA deve essere prevista, oltre alla superficie delle strade, una quantità minima inderogabile di standards urbanistici:
 - negli insediamenti produttivi, industriale, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale destinata all'insediamento, di cui il 5% a parcheggio e il 10% a verde pubblico e attività collettive, come previsto dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - negli insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali, ogni 100 mq di (S_T), una quota di 60 mq di aree a verde pubblico alberato e attrezzato e una quota di 40 mq di parcheggi pubblici oltre a quanto previsto all'art. 18 della L. 765/67 e successive modifiche;
 - nei nuovi insediamenti comprendenti attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (funzioni *b* 4.5 e *b* 4.6), a servizio di tali funzioni deve essere garantita la dotazione minima di standards prevista dall'art. 2, comma 4 della L.R. 35/90, pari a 200 mq/100mq di (S_T), di cui il 40% a parcheggi pubblici ed il 60% a verde pubblico alberato ed attrezzato.
2. Le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione.
3. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (P2) per le funzioni sottoriportate devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'art. 19 delle presenti norme.
4. Nelle nuove costruzioni devono essere realizzati posti auto privati (P1) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'art. 19 delle presenti norme.

5. Distanze tra edifici

1. La distanza (D_3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, non deve essere inferiore alla (H_F) del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta non inferiore a 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6. Distanze dai confini e dalle strade

1. La distanza minima dai confini di zona (D_2) e di proprietà (D_1) non deve essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ della H_F del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta di m 5,00.
2. La distanza minima degli edifici dai cigli stradali opposti (D_4) non può essere inferiore a m 5,00 più la larghezza della strada per le strade non più larghe di 8 ml e a 7,50 ml più la larghezza della strada per le strade di larghezza superiore a 8 ml;

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

7. Pertinenze

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

8. Tutela dall'inquinamento acustico

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

Art. 53 Sottozone D0: "PUA in corso di realizzazione"

1. Comprende quelle parti di territorio comunale interessate da PUA previsti dal precedente PRG e già in corso di attuazione.
2. In questi casi il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto secondo quanto prescritto nel PUA fino alla data della sua scadenza.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale eventualmente prorogare per un periodo massimo di 5 anni i PUA vigenti giunti alla loro naturale scadenza, in caso di loro parziale realizzazione.
4. Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originaria convenzione e approvazione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.
5. Successivamente alla scadenza del PUA e all'eventuale proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata richiesta il Permesso di costruire, possono essere edificate mediante Permesso di costruire diretto nel rispetto di quanto previsto dal PUA, solo successivamente al collaudo e alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste dal PUA stesso.
6. All'interno delle sottozone di cui al presente articolo, è consentito il cambio d'uso delle (S_T) previste dai PUA, in tutte le categorie di destinazione d'uso elencate al successivo art. 57, comma 1, con le prescrizioni di cui al medesimo art. 57, comma 2. In caso di aumento del *Carico Urbanistico* (C_U), dovrà comunque essere garantita la dotazione di standards prevista dall'art. 46 della L.R. 47/78, come sostituito dall'art. 39 della L.R. 23/80 e integrato dall'art. 18 della L.R. 6/95.
7. Il calcolo della Superficie Totale (S_T) all'interno delle sottozone di cui al presente articolo è effettuato sulla base del disposto dell'Art. 10, comma 2. delle presenti norme.

Art. 54 Sottozone D1: "Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione"

1. Tipi edilizi consentiti

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

2. Funzioni ammissibili

- A) Funzione abitativa
 - A1 Residenza
- B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B1 Funzioni direzionali
 - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato
 - b1.2 direzionale specializzato riferito alle imprese insediate (escluso strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti e simili) (compreso: mensa, servizi telematici ed informatici)
 - B2 Funzioni commerciali
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.2 Medio-piccole strutture di vendita commerciali al dettaglio
 - b2.3 Medio-grandi strutture di vendita commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
 - B3 Funzioni artigianali di servizio
 - b3.2 Servizi per la casa
 - b3.3 Altri servizi
- C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - C1 Artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale
 - C2 Manifatturare industriali e artigianali
 - C6 Depositi all'aperto

3. Usi prescritti

1. Gli usi b2.2 e b2.3 sono insediabili all'interno dell'area commerciale integrata di Cerasolo Ausa (aree 1÷13 SCA), alle condizioni di cui all'art. 59-ter comma 3.2 delle presenti norme, così come stabilite in sede di Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi ex L.R. 14/1999 del 21/06/2000. Al di fuori di tale area commerciale tali usi sono insediabili qualora non assumano rilevanza sovracomunale ai sensi dell'art. 8.2, comma 3 (P), delle NtA del PTCP 2007.
2. Gli usi b1.1 e b1.2 sono insediabili solo nell'ambito della zona D1-46 in località Raibano⁴¹. Nella medesima zona D1-46 non sono viceversa ammessi usi A1, b2.1, b2.2 e b2.3.
3. Fuori dai casi di cui al precedente punto 1., la Funzione C) deve ricoprire almeno il 70% della (S_T) complessiva;
4. Altri usi, sino al raggiungimento della (S_T) max consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire alla funzione A1, quale alloggio per il custode; sono comunque fatte salve le (S_T) esistenti.

4. Indici e parametri degli interventi

- I_F max = 0,50 mq/mq
- I_C < 50 %
- H max = 10,50 m (per capannoni)
- H max = 12,50 m (per uffici di pertinenza alla attività)
- H max = 8,50 m limitatamente alla zona D1-46 (loc. Raibano)
- P1 = vedi art. 19
- P2 = vedi art. 19

5. Attuazione degli interventi

- 1 Intervento diretto su singola unità edilizia:
E' sempre consentito salvo quanto di seguito precisato o quanto previsto al seguente punto 2.
L'insediamento degli usi b2.2 e b2.3 è sottoposto a Progetto Unitario. Per le previsioni commerciali introdotte con Variante specifica n. 28, con la convenzione del PU verrà disciplinata, ove applicabile, la corresponsione del contributo straordinario ex art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001, da determinarsi secondo le modalità stabilite dalla DAL 186/2018, come recepite dalla Delibera di C.C. n. 71/2019.
2. Interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso PUA:

⁴¹ Già ambito D1R della Variante specifica al PRG'88, disciplinata dall'art. 7 delle NdA della Variante specifica al PRG'88 relativa all'ambito di "Riconcentrazione attività produttive Raibano" approvata delibera di G.P. 156 del 13/07/2004 e successiva presa d'atto di cui alla delibera di C.C. n. 18 del 26/05/2005.

1. Nelle zone D1, l'intervento urbanistico si attua, ove gli elaborati grafici del presente PRG individuano con specifica simbologia perimetri di PUA di iniziativa pubblica o privata, attraverso Piani di Recupero ai sensi della legge 05/08/1978 n. 457, e altri Piani Urbanistici Attuativi ai sensi della legislazione vigente.
2. L'intervento urbanistico può essere attuato attraverso Piani di Recupero e altri Piani Urbanistici Attuativi anche in relazione ad ambiti non individuati nelle tavole di progetto del PRG come PUA, sulla base di richiesta motivata dei soggetti interessati. Sull'ammissibilità o meno della richiesta deciderà la Giunta Comunale con apposito atto deliberativo, previa istruttoria degli uffici comunali competenti.
3. Nel PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti nei casi di cui all'art. 19, comma 5, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione, e vanno rispettate le disposizioni relative al verde urbano di cui agli artt. 100 e 101.
4. Nel caso di intervento urbanistico attraverso PUA valgono gli indici ed i parametri sopra riportati al comma 4 del presente articolo per le sottozone D1 con la possibilità delle seguenti variazioni:
 - $S_T = S_T$ esistente incrementata del 25% per interventi RU, relativamente alle S_T con usi b2.1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.6, b3.2, b3.3, C2.
 - $S_T = S_T$ esistente incrementata del 10% per interventi RU, relativamente alle S_T con usi b2.8, C1, C6.
 - $H = H$ dell'edificio più alto esistente nel comparto.
 - allineamenti: i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.
5. Nel caso di intervento su Unità Fondiarie di superficie inferiore a 4.000 mq, il PUA può essere sostituito da un Piano di Utilizzo accompagnato da convenzione, ferme restando tutte le condizioni e disposizioni fissate in caso di intervento per mezzo di PUA.

6. Condizioni attuative valide per particolari ambiti

1. Nei PU presenti nella Tav. P.Z.7 – Cerasolo Ausa in scala 1:2000 al cui interno coesistono assieme a superfici fondiarie (S_F) a destinazione omogenea di zona D1 anche aree di cui all'Art. 89 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua ed eventualmente aree di cui all'Art. 88 "Aree esondabili", l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (I_F) di cui al presente articolo è da effettuarsi sul complesso della superficie perimetrata a PU (e non solo sulla superficie fondiaria D1), fermo restando che sarà possibile localizzare i manufatti edilizi unicamente all'interno delle predette superfici fondiarie (S_F) a destinazione omogenea di zona D1.
2. Nell'ambito D1-4 identificato sulla Tav. P.Z.7 Cerasolo Ausa in scala 1:2000 relativo alla Variante specifica 2001 "Scuola Americana" sono da osservare le seguenti prescrizioni:⁴²
 - sono escluse tutte le attività rientranti nella 1° classe di cui al T.U.LL.SS. 27/07/1934 n. 1256, art. 216.
 - tutte le attività insediabili non devono emettere gas o polveri nocive.
 - i rumori emessi devono essere compatibili con i limiti di zona III (60 dB(A) diurni, 50 dB(A) notturni).
3. Nella porzione di ambito D1-1 sottoposto a PU presente nella Tav. P.Z.7 – Cerasolo Ausa in scala 1:2000 già normato dal precedente punto 6. e al cui interno è riportata la scritta $I_T = 0,62$, invece di applicare l'indice $I_F = 0,50$ mq/mq è da applicarsi, sull'intero ambito perimetrato a PU, l'indice territoriale $I_T = 0,62$ mq/mq.
4. ...⁴³
5. Nell'ambito identificato con la sigla D1-2 in località Cerasolo Ausa, l'edificazione potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 94, comma 2, punto 11 delle presenti norme di attuazione⁴⁴;
6. Nell'ambito identificato con la sigla D1-20 in località Ospedaletto, le attività previste sulla strada Rimini-Montescudo, dovranno essere di tipo compatibile con le adiacenti zone B2⁴⁵;
7. Relativamente all'area identificata con la sigla D1-35 in località S. Andrea in Besanigo, le fondazioni dei fabbricati dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto⁴⁶;

⁴² Prescrizioni derivanti dal recepimento del parere AUSL sulla Variante specifica al PRG 2001 "Scuola americana" avvenuto con delibera di C.C. n. 62 del 04/11/2004.

⁴³ Comma annullato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/05/2016 di presa d'atto sentenze T.A.R. Emilia Romagna - Bologna, sez. I^a, 28 gennaio 2014 n. 120 e Consiglio di Stato, sez. IV, 8 settembre 2015 n. 4156, confermativa della pronuncia di primo grado.

⁴⁴ V. riserva alla Variante generale al PRG approvata con delibera di G.P. n. 154/2003, precedentemente annotata in cartografia con la sigla "oss. 564".

⁴⁵ V. parere USL-ARPA espresso sulla variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. 66/2007 precedentemente annotata in cartografia come "parere USL-ARPA- Var. 2006" nella Tav. P.S.Z.2 nonché nella Tav. P.Z.8.

⁴⁶ V. osservazione formulata con delibera di G.P. n. 268/2009 sulla variante specifica PRG approvata con delibera di C.C. 5/2010. La prescrizione era precedentemente annotata nella Tav. P.Z.2 come "proposta 5".

8. Relativamente all'ambito D1-46⁴⁷ in località Raibano oltre alle limitazioni previste ai commi precedenti valgono le seguenti prescrizioni:
- i capannoni monopiano, fatte salve specifiche e documentate necessità, dovranno avere accesso dalla strada interna centrale dell'ambito di Riconcentrazione produttiva Raibano;
 - gli uffici dovranno preferibilmente essere dislocati in testata dei capannoni, disposti su due livelli;
 - la S_F di ogni lotto sarà progettata in modo tale che essa risulti drenante per non meno del 30%
 - i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.
9. Relativamente all'ambito D1-47 in località Cerasolo Ausa, l'indice I_F = 0,50 mq/mq è esteso all'intero perimetro di PU ricomprendente anche l'area G3; la capacità edificatoria sviluppata dall'intervento potrà essere impiegata unicamente entro la superficie fondiaria della medesima zona D1-47 oppure trasferita in altra area produttiva già prevista dal vigente PRG all'interno del perimetro SCA; l'attuazione del PU implica l'integrale cessione dell'area a destinazione pubblica G3.

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

1. Tipi edilizi consentiti

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

2. Funzioni ammissibili

- A) Funzione abitativa
 - A1 Residenza
- B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B2 Funzioni commerciali
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.2 Medio-piccole strutture di vendita commerciali al dettaglio
 - b2.3 Medio-grandi strutture di vendita commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
 - B3 Funzioni artigianali di servizio
 - b3.2 Servizi per la casa
 - b3.3 Altri servizi
- C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - C1 Artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale
 - C2 Manifatturere industriali e artigianali
 - C6 Depositi all'aperto

3. Usi prescritti

1. L'uso b2.2 è insediabile all'interno dell'area commerciale integrata di Cerasolo Ausa (aree 1÷13 SCA), alle condizioni di cui all'art. 59-ter comma 3.2, così come stabilite in sede di Determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi ex L.R. 14/1999 del 21/06/2000. Al di fuori di tale area commerciale gli usi b.2.2 e b.2.3 sono insediabili qualora non assumano rilevanza sovracomunale ai sensi dell'art. 8.2, comma 3 (P), delle NtA del PTCP 2007.
2. Fuori dai casi di cui al precedente punto 1., la Funzione C) deve ricoprire almeno il 70% della (S_T) complessiva;
3. Altri usi, sino al raggiungimento della (S_T) max consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire alla funzione A1, quale alloggio per il custode.

4. Indici e parametri degli interventi

- I_F max = 0,50 mq/mq
- I_C < 50%

⁴⁷ Già ambito D1R della Variante specifica al PRG'88, disciplinata dall'art. 7 delle NdA della Variante specifica al PRG'88 relativa all'ambito di “Riconcentrazione attività produttive Raibano” approvata delibera di G.P. 156 del 13/07/2004 e successiva presa d'atto di cui alla delibera di C.C. n. 18 del 26/05/2005.

- H max = 10,50 m
- P1 = vedi art. 19
- P2 = vedi art. 19

5. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone D2 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell'art. 113.
2. L'insediamento dell'uso b2.2 è comunque sottoposto a Progetto Unitario. Per le previsioni commerciali introdotte con la Variante specifica n. 28, la convenzione del PU prevederà, in particolare, le modalità di corresponsione del Contributo straordinario ex art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001 da determinarsi secondo i criteri stabiliti dalla DAL 186/2018 come recepiti con Delibera di C.C. n. 71/2019.
3. Nella sottozona D2-3 dell'ex depuratore di proprietà Comunale a CerasoloAusa è consentita oltre alle sopraccitate funzioni anche la funzione C.7 impianti di betonaggio. L'eventuale attuazione dell'uso C7 (centrale di betonaggio) dovrà comunque essere subordinata alle valutazioni ambientali necessarie a verificarne la compatibilità con gli insediamenti circostanti.⁴⁸

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

1. Usi ammissibili

- A) Funzione abitativa
- B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B1 Funzioni direzionali
 - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato
 - b1.2 direzionale specializzato
 - B2 Funzioni commerciali
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
 - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
 - B3 Funzioni artigianali di servizio
 - b3.1 Servizi per la persona
 - b3.2 Servizi per la casa
 - b3.3 Altri servizi
 - B4 Funzioni di servizio di interesse generale
 - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
 - b4.2 attrezzature sanitarie
 - b4.3 attrezzature culturali
 - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
 - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero
 - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale
- C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale
 - C2 Manifatturere industriali e artigianali
 - C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero
 - C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)
 - C6 Depositi all'aperto
- F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto
 - F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci
 - F2 Parcheggi pubblici in sede propria
- G) Funzioni speciali
 - G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

⁴⁸ Osservazione AUSL – ARPA di cui al parere ai sensi art. 19 lett.H della L.R. 4 maggio 1982, n.19 e s.m.i., POS.27/2007 reso sulla variante al PRG approvata con delibera di C.C. 66/2007.

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

2. Usi prescritti

1. Funzione C): almeno il 70% della (S_T) complessiva;
2. Altri usi, sino al raggiungimento della (S_T) max consentita.
3. Le funzioni ammesse non possono essere sempre compresenti all'interno del medesimo PU o del medesimo intervento diretto in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare gli usi *b4.1, b4.2, b.4.4, b4.5* sono incompatibili con gli usi *C1, C2, C3, C4, C5*.

3. Tipi edilizi consentiti

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

4. Ripartizione funzionale

- $S_F = 60\% S_{TER}$
- $C_E = 50\% S_F$
- $V_{PR} = 50\% S_F$
- $A_{PU} = 40\% S_{TER}$

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $I_T \text{ max} = 0,3 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10,50 \text{ m.}$
- $I_{PF} (A_{PU}) = 90\% S_{SU}$
- $I_{PF} (S_F) = 30\% S_F$
- $I_{PF} (V_{PR}) = 80\% V_{PR}$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$
- $A_R = 60 \text{ arbusti/ha}$

6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi nelle sottozone Omogenee "D3" si attuano di norma per mezzo di PU; è possibile la attuazione con intervento diretto se la Superficie Territoriale (S_{TER}) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4.000 mq; nei casi in cui la (S_{TER}) risulti essere superiore a 4.000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la successiva attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all'art. 113 delle presenti norme.

Art. 57 Sottozone D4: "Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA"

1. Usi ammissibili

- B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B1 Funzioni direzionali
 - b1.1 Direzionale diffuso e non specializzato
 - b1.2 Direzionale specializzato
 - B2 Funzioni commerciali
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
 - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
 - B3 Funzioni artigianali di servizio
 - b3.1 Servizi per la persona
 - b3.2 Servizi per la casa

- b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
 - b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base
 - b4.2 Attrezzature sanitarie
 - b4.3 Attrezzature culturali
 - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
 - b4.5 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero
 - b4.6 Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale
- C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - C1 Artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale
 - C2 Manifatturere industriali e artigianali
 - C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero
 - C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)
 - C6 Depositi all'aperto
- F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto
 - F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci
 - F2 Parcheggi pubblici in sede propria
- G) Funzioni speciali
 - G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
 - G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzatura del territorio (vedi quanto disposto all'art. 124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti)
 - G4 Opere per la tutela idrogeologica
 - G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
 - G6 Aree per emergenze e protezione civile

2. Usi prescritti

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

3. Tipi edilizi consentiti

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

4. Ripartizione funzionale

- $S_F = 70\% S_{TER}$
- $C_E = 50\% S_F$
- $V_{PR} = 50\% S_F$
- $A_{PU} = 30\% S_{TER}$ (di cui: $P2 = 9\% S_{TER}$; Verde pubblico = $11\% S_{TER}$; $S_E = 10\% S_{TER}$), fatto salvo quanto specificato al successivo comma 6.)

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $I_T \text{ max} = 0,3 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10,50 \text{ m.}$
- $I_{PF} (A_{PU}) = 90\% S_{SU}$
- $I_{PF} (S_F) = 10\% S_F$
- $I_{PF} (V_{PR}) = 70\% V_{PR}$
- $A = 80 \text{ alberi/ha}$
- $A_R = 120 \text{ arbusti/ha}$

6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi nelle sottozone Omogenee "D4" si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato al successivo art. 112.
2. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (S_E) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG, nella misura definita dal precedente comma 4., come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
3. La quota del 70% di S_{TER} da destinare a S_F di cui al precedente comma 4. non è riducibile.
4. Le quote di A_{PU} da destinare a parcheggi pubblici $P2 = 9\% S_{TER}$ e a Verde pubblico = $11\% S_{TER}$ di cui al precedente comma 4. non sono riducibili.
5. All'interno del 30% di S_{TER} da destinare complessivamente ad A_{PU} sono ricomprese, oltre a quelle di cui al precedente punto 4. del presente comma 6., anche altre superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente Art. 18, comma 1., con particolare riferimento alle strade pubbliche; tali superfici dovranno essere dedotte dalla quota destinata ad (S_E) = $10\% S_{TER}$, che è quindi riducibile della misura necessaria a tale scopo.

Art. 58 Sottozone D5: "Zone produttive per distributori di carburante"

1. Usi ammissibili

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

2. Usi prescritti

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

3. Ripartizione funzionale

- $S_F = 95\% S_{TER}$
- $C_E = 50\% S_F$
- $V_{PR} = 50\% S_F$
- $A_{PU} = 5\% S_{TER}$

4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $I_T \text{ max} = 0,10 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10,20 \text{ m}$ (un solo piano fuori terra)
- $I_{PF} (A_{PU}) = 90\% S_{SU}$
- $I_{PF} (S_F) = 10\% S_F$
- $I_{PF} (V_{PR}) = 70\% V_{PR}$
- $A = 80 \text{ alberi/ha}$
- $A_R = 120 \text{ arbusti/ha}$
- distanza minima di m. 1000 da altre stazioni di servizio (solo per nuovi impianti)
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: m 20,00 per strade statali, m 10,00 per strade provinciali e comunali;
- distanze minime da incroci stradali: m 12,00 presenti nella stessa corsia di marcia.
- $I_C < 0,15 \text{ mq/mq}$, salvo pensiline fino a un max di mq 350 di (S_{CO})

5. Prescrizioni

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

2. In caso di AM o DR è prescritta la formazione di una cortina alberata lungo tutto il confine dell'impianto, eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto posti ad una distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento del Verde e dovranno privilegiare quelle autoctone.

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

1. Usi ammissibili

- C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo
- D) Funzioni agricole
 - D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze
 - d2.6 Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche)
 - d2.7 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo
- E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo
 - E4 Campeggi e complessi turistici all'aria aperta
 - E5 Alloggi e strutture agrituristiche
 - E6 Alloggi e strutture per il turismo rurale (solo se già insediati alla data di abrogazione della L.R. 26/1994)

2. Indici e parametri degli interventi

- I_F = esistente (fatto salvo quanto specificato al successivo comma 3.4);
- $H_{max} = 4,50$ m (per gli impianti tecnici $H_{max} = 8,50$ m)
- $P1$ = vedi art. 19
- La realizzazione delle funzioni E5 – E6 può avvenire solo mediante intervento DR e contestuale cambio d'uso nella percentuale massima del 30% della S_T e V_T espresso dall'uso C4 alla data di adozione del PRG'97, nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - realizzazione all'interno di strutture esistenti di cui sia cessata la precedente attività
 - l'esistenza di funzioni E5 – E6 in attività
 - il rispetto della L.R. n. 4/2009 ed in particolare gli art. 3 e 4
 - Il riuso ai fini agrituristiche degli edifici è ammissibile solo per quelli ricadenti all'esterno del TU
- La realizzazione di manufatti (servizi, UAF, UAM) ad uso E4 può avvenire mediante intervento DR e contestuale cambio d'uso nella misura della S_T e V_T (espressi dall'uso C4 alla data di adozione del PRG'97) al netto di quanto adibito o da adibire ad usi E5 ed E6 ed è alternativa ad altri interventi di cambio d'uso inerenti le funzioni D;
- I tipi d2.6 e d2.7 possono essere introdotti per cambio d'uso a parità di S_T e V_T preesistenti ed al netto di quanto eventualmente adibito ad uso D1. Nell'ambito di tale volume è ammessa la realizzazione di un ufficio a servizio della funzione d2.7 con (S_T) non superiore a 120 mq purchè questo non occupi più del 50% della S_T complessiva destinata all'uso e nel rispetto del Titolo 9 del PTCP 2007.
- L'uso D1 è ammesso in relazione alle esigenze di imprenditori agricoli professionali e dei dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, documentate attraverso apposito PU, nella misura massima del 20% del V_T originario e dell'ulteriore limite di 750 mc di V_T , una tantum, comprensivo di eventuali servizi abitativi (depositi, ripostigli, cantine, autorimesse, ecc.).

3. Attuazione degli interventi

1. Nelle sottozone D6 è sempre consentito l'intervento diretto, ad esclusione delle aree delimitate cartograficamente come PU o dei casi di cui al precedente comma ultimo periodo, nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell'art. 113.
2. L'intervento nelle sottozone D6 deve prevedere adeguamento e miglioramento igienico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.
3. L'intervento dovrà prevedere o solo funzioni C), o solo funzioni D) e/o E), come specificate ai precedenti commi 1. e 2. del presente articolo.
4. L'uso C4 *Allevamenti zootecnici di tipo intensivo*, è consentito solo se esistente alla data di adozione del presente PRG'97 (03/05/1999); per le attività esistenti a tale data in ogni singolo comprensorio di zona D6 perimetrato nelle tavole è ammesso un ampliamento una tantum del 20% di S_T riservato alla realizzazione di servizi pertinenti

(deposito sementi, mangimi, attrezzi, macchinari, e simili) che non aumentino la Superficie totale (S_T) destinata al ricovero del bestiame. Gli interventi di ampliamento non sono ammessi nelle aree esondabili di cui all'art. 88.

5. Qualora l'attuazione degli interventi dia luogo ad aumenti di superficie impermeabilizzata significativi, occorrerà ottenere presidi per garantire l'invarianza idraulica;
6. Per tutte le aree che alla data di adozione (01/06/2011) della Variante Specifica al PRG, approvata con Decreto del Commissario Prefettizio con funzioni di Consiglio Comunale n. 49 del 30/11/2011 sono sottoposte a tutela secondo il disposto dell'articolo 33 della L.R. 47/78, trova applicazione il previgente art. 59 (Sottozone D6), riportato nelle presenti norme in Allegato "A".

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

1. Usi ammissibili

- B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
b4.72maneggi.
- G) Funzioni speciali
G4 Opere per la tutela idrogeologica;

2. Tipi edilizi consentiti

- Sono consentiti unicamente manufatti precari e amovibili in legno;

3. Ripartizione funzionale

- $S_F = 70\% S_{TER}$
- $C_E = 30\% S_F$
- $V_{PR} = 70\% S_F$
- $A_{PU} = 30\% S_{TER}$ (di cui: P2 = 5% S_{TER} ; Verde pubblico = 10% S_{TER} ; $S_E = 15\% S_{TER}$)

4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $I_T \max = 0,1 \text{ mq/mq}^{49}$
- $H \max = 3,50 \text{ m.}$
- $I_{PF} (A_{PU}) = 90\% S_{SU}$
- $I_{PF} (S_F) = 70\% S_F$
- $I_{PF} (V_{PR}) = 90\% V_{PR}$
- $A = 80 \text{ alberi/ha}$
- $A_R = 120 \text{ arbusti/ha}$

5. Modalità di attuazione

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

Art. 59ter Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale

1. Definizione

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

⁴⁹ V. art. 10, comma 2, Tab. A delle presenti Norme.

2. Ambito di applicazione ed effetti

1. Con il presente articolo, e all'interno delle presenti norme di attuazione, vengono recepite e trascritte le "Norme sul procedimento e criteri di rilascio per strutture di vendita al dettaglio di medie dimensioni" approvate dalla citata Del. C.C. 27 del 5/6/2001, per le parti aventi rilevanza urbanistica; si rimanda espressamente alla "Determinazione finale della Conferenza provinciale dei servizi" ed alla citata delibera del Consiglio Comunale per tutti gli altri aspetti normativi e procedurali non aventi rilevanza urbanistica, che dovranno comunque essere osservati, anche se non riportati all'interno delle presenti norme.
2. All'interno degli "Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale" hanno validità, per quanto non in contrasto con il presente articolo, le norme di zona di cui al presente Titolo 2, relativamente alle Zone e Sottozone omogenee individuate negli elaborati grafici di piano e ricomprese in tali ambiti; in particolare gli indici di edificabilità fondiaria (I_F) o di edificabilità territoriale (I_T) saranno utilizzati per la determinazione della superficie totale (S_T), mentre le superfici di vendita (S_v) ammissibili dovranno essere contenute all'interno della (S_T) stessa; le superfici a parcheggi privati di pertinenza (P1) e a parcheggi pubblici (P2) dovranno rispettare i rapporti previsti dall'art. 19 delle presenti norme e dalla D.C.R. n. 1253/1999 e s.m.i..

3. Aree commerciali idonee e limitazioni al settore merceologico

1. Le seguenti aree sono idonee all'insediamento di medio-piccole strutture di vendita:
 1. Capoluogo - Auto Fabbri (area 14)
 2. Capoluogo - Conad (area 15)
 3. Capoluogo - Auto Fabbri (area 16)
 4. S.Andrea in B. - Supermercato (area 17)
 5. Ospedaletto - Auto Muccioli (area 18)
 6. Ospedaletto - NQU 2.01 (area 19)

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

2. Le seguenti aree sono ricomprese nell'area commerciale integrata di livello superiore (Cerasolo Ausa):
 - Cerasolo Ausa (area 1)
 - Cerasolo Ausa (area 2)
 - Cerasolo Ausa (area 3)
 - Cerasolo Ausa (area 4)
 - Cerasolo Ausa (area 5)
 - Cerasolo Ausa (area 6)
 - Cerasolo Ausa (area 7)
 - Cerasolo Ausa (area 8)
 - Cerasolo Ausa (area 9)
 - Cerasolo Ausa (area 10)
 - Cerasolo Ausa (area 11)
 - Cerasolo Ausa (area 12)
 - Cerasolo Ausa (area 13)

Le aree interessate dall'area commerciale integrata non sono idonee fino alla approvazione da parte del Comune del necessario Piano di riqualificazione urbanistica e commerciale dell'intera area. Fino all'approvazione di tale Piano possono essere rilasciate in edifici già esistenti a destinazione produttiva nuove autorizzazioni di vendita per medio-piccole strutture (superficie di vendita massima di 1.500 mq) fino a concorrenza di una superficie complessiva di vendita di 8.000 mq. Nell'area n. 8 è consentito il trasferimento di una medio-grande struttura di vendita non alimentare all'interno dello stesso comparto.

4. Individuazione del settore merceologico

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

2. Le strutture di vendita che presentino entrambi i generi merceologici, con le limitazioni di cui al precedente punto 3.1, dovranno dotarsi dei requisiti richiesti per il settore alimentare.
3. Nei casi di cui al precedente punto 3.2 l'autorizzazione dovrà fare riferimento alla superficie di vendita complessiva della struttura.

5. Usi ammissibili

1. All'interno degli ambiti di cui al presente articolo possono essere ammissibili tutte le destinazioni d'uso ammesse dalle norme di zona di cui al presente Titolo 2, relativamente alle Zone e Sottozone omogenee interessate, con la possibilità di prevedere anche gli ulteriori seguenti usi, con le limitazioni di cui al precedente comma 3:
 - B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B2 Funzioni commerciali
 - b2.2 Medio-piccole strutture di vendita commerciali al dettaglio
 - b2.3 Medio-grandi strutture di vendita
 - b2.4 Grandi strutture di vendita

6. Usi prescritti e limitazione degli usi ammissibili

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

7. Requisiti urbanistici per le medie strutture di vendita

1. Per quanto riguarda la dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi di cui al comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20/2000, ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000 fino alla approvazione del PSC, del RUE e del POC in conformità alla legge medesima, si applicano con riferimento alla dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, le disposizioni contenute nella relazione inviata in conferenza dei servizi, trascritte nell'art. 19 delle presenti norme di attuazione e nella tabella di cui al successivo punto 4 del presente comma.
Nel caso di fabbricati con destinazione d'uso compatibile, a seguito di condono, licenza o concessione edilizia rilasciata alla data di emanazione della determinazione finale della Conferenza provinciale dei Servizi, potrà essere riconosciuta la monetizzazione degli standard mancanti, unitamente alla cessione delle aree per miglioramenti dell'accessibilità dell'area commerciale, purchè funzionali al progetto di valorizzazione commerciale. Il contributo da corrispondere al Comune a fronte della monetizzazione sarà determinato da deliberazione di Giunta Comunale.
2. I parcheggi pertinenziali sono adibiti al parcheggio dei veicoli dei clienti che accedono all'insediamento e pertanto devono garantire per localizzazione, organizzazione e modalità di gestione una adeguata accessibilità, condizioni e requisiti che dovranno essere esplicitati all'interno del PU o del PUA, come previsto al successivo comma 8.
Il Comune può concordare col soggetto interessato modalità di gestione e tempi di apertura particolari per rispondere a finalità di carattere generale.
La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali è stata definita dalla conferenza dei servizi ed è stata recepita nelle norme del presente PRG all'art. 19 ed al successivo punto 4 del presente comma.
Sono previsti anche i casi di possibile riduzione delle dotazioni ai sensi del punto 5.2.5 della Delibera del Consiglio Regionale n. 1253/1999, alla quale si rimanda.
3. In sede di attuazione, tramite PU o PUA, delle previsioni di cui al presente articolo, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - deve essere assicurata adeguata dotazione di posti per motocicli e biciclette, da determinarsi in relazione alla localizzazione dell'area interessata all'intervento ed alla sua raggiungibilità con tali mezzi di trasporto;
 - devono essere realizzate aree specifiche per il carico e lo scarico merci ed aree destinate a parcheggio dei veicoli merci;
 - devono essere realizzati innesti attrezzati sulla viabilità pubblica, nel rispetto di quanto indicato e prescritto all'art. 77 delle presenti norme;
 - in sede di approvazione del PU o del PUA potrà essere richiesto che venga definito ed adeguatamente attrezzato l'eventuale spazio per la fermata del mezzo del trasporto urbano collettivo.
4. I requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali di cui al presente articolo, oltretutto all'art. 19 delle presenti norme di attuazione, sono precisati nella seguente tabella. Gli interventi relativi alle strutture

commerciali dovranno essere comunque conformi alle disposizioni - requisiti di cui al capitolo 5 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 in data 23/09/1999 e s.m.i..

	Standards generali	Parcheggi pertinenziali	Aree carico e scarico merci	Accessibilità
Esercizi di vicinato	Standards urbanistici indicati dalla L.R. 47/78	Stessa dotazione prevista per la funzione residenziale		
	Deroghe: Progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%; Formazione centri o complessi commerciali di vicinato nei centri storici			
Medie strutture di vendita	Standards urbanistici indicati dalla L.R. 47/78	ALIMENTARI: fino a 400 mq 1 posto auto ogni 30 mq di (Sv); da 400 a 800 mq i posto auto ogni 18 mq di (Sv); da 800 a 1.500 mq 1 posto auto ogni 13 mq di (Sv); oltre 1.500 mq 1 posto auto ogni 8 mq di (Sv).		Collocazione idonea rispetto alla gerarchia della rete viaria
	Deroghe: Progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%	NON ALIMENTARI: fino a 400 mq 1 posto auto ogni 40 mq di (Sv); da 400 a 800 mq i posto auto ogni 25 mq di (Sv); da 800 a 1.500 mq 1 posto auto ogni 20 mq di (Sv); oltre 1.500 mq 1 posto auto ogni 16 mq di (Sv).		Collocazione efficace rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva
		Deroghe: Progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%; Formazione centri o complessi commerciali di vicinato nei centri storici	ALIMENTARI MEDIO-GRANDI: presenza di area pertinenziale riservata al carico e scarico e alla sosta di veicoli merci adeguatamente dimensionata	Efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata
Grandi strutture di vendita	Standards urbanistici indicati dalla L.R. 47/78	ALIMENTARI: fino a 400 mq 1 posto auto ogni 30 mq di (Sv); da 400 a 800 mq i posto auto ogni 18 mq di (Sv); da 800 a 1.500 mq 1 posto auto ogni 13 mq di (Sv); oltre 1.500 mq 1 posto auto ogni 8 mq di (Sv).	Presenza di area pertinenziale riservata al carico e scarico e alla sosta di veicoli merci adeguatamente dimensionata	Collocazione idonea rispetto alla gerarchia della rete viaria
		NON ALIMENTARI: fino a 400 mq 1 posto auto ogni 40 mq di (Sv); da 400 a 800 mq i posto auto ogni 25 mq di (Sv); da 800 a 1.500 mq 1 posto auto ogni 20 mq di (Sv); oltre 1.500 mq 1 posto auto ogni 16 mq di (Sv).	Percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti	Collocazione efficace rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva
	Deroghe: Progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%	Deroghe: Progetti di valorizzazione commerciale; Ampliamenti fino al 20%		Efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata

8. Modalità di attuazione

1. Gli interventi negli "Ambiti a destinazione commerciale di rilevanza sovracomunale" si attuano per mezzo di PU, come specificato al successivo art. 113, con l'obbligo di convenzione con il Comune che regolamenti i modi ed i tempi della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione (S_{SU}) previste e, eventualmente delle superfici extra (S_E).
2. Con specifica delibera di Giunta Comunale, la Amministrazione Comunale potrà prescrivere, nei casi e per gli ambiti territoriali in cui sarà ritenuto necessario, l'attuazione attraverso PUA, come specificato al successivo art. 112.

Art. 59quater Sottozona D8: "Ambito di riconcentrazione produttiva Raibano"

Area introdotta con Variante specifica correlata all'"Accordo di programma per l'attuazione dell'ambito di riconcentrazione delle attività produttive – Raibano" e s.m.i.⁵⁰, la cui disciplina è riportata integralmente alla scheda progettuale n. 85 dell'appendice normativa.

⁵⁰ Si richiamano:

- l'Accordo di programma originariamente sottoscritto in data 11/12/2001, ratificato dal Comune di Coriano con Delibera di C.C. n. 13 del 22/03/2002;
- l'Accordo di programma denominato "Modifiche all'accordo di programma per l'attuazione dell'ambito di riconcentrazione delle attività produttive – Raibano, sottoscritto in data 06/02/2004;
- l'Accordo di programma in variante per la realizzazione della zona industriale di Raibano" sottoscritto in data 29/03/2010, ratificato con delibera di C.C. n. 19 del 26/04/2010 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 11 del 11/05/2010.

CAPO 7 ZONE OMOGENEE “E” DESTINATE ALL’AGRICOLTURA

Art. 60 Definizione

1. Le zone omogenee “E” sono le parti del territorio non urbanizzate destinate prevalentemente all’esercizio dell’agricoltura e delle attività connesse all’uso agricolo del territorio.
2. In base alle diverse caratteristiche produttive e ambientali, le Zone omogenee “E” sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - “E.1” sottozone agricole normali;
 - “E.2” sottozone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario.

Art. 61 Norme di carattere generale per le zone omogenee “E”

1. Usi ammissibili

1. Nelle zone agricole “E”, sono consentiti i seguenti usi:
 - Funzioni agricole: usi D1, D2;
 - Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E5
 - Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto: usi F1, F2
 - Funzioni speciali: G3 (vedi quanto disposto all’art.124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti), G4.
2. Nelle zone agricole “E” sono pure consentiti, nei casi indicati dalle presenti norme e fatte salve le specifiche limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi articoli e al Titolo 3 delle presenti norme, i seguenti usi:
 - Funzioni abitative: usi A1, A2, A3
 - Funzioni direzionali: usi b1.1
 - Funzioni commerciali: usi b2.1, b2.6
 - Funzioni artigianali di servizio: usi B3
 - Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3, b4.4
 - Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E1, E6 (solo se insediati alla data di abrogazione della L.R. 26/1994), E7.
3. L’uso agricolo abitativo D1 è consentito ovunque ed è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all’Art. 40 delle L.R. n. 47/1978 e 23/1980 e successive modifiche e integrazioni; cioè coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari e imprenditori agricoli a titolo principale e loro familiari ai sensi della L.R. n. 18/1977, con le specifiche limitazioni ivi previste.

2. Unità d’intervento: il “fondo agricolo”

1. Ai fini dell’applicazione degli indici e parametri per gli interventi nelle Zone omogenee “E”, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, la superficie di riferimento è rappresentata dal “fondo agricolo”, così come definito ai commi successivi. La superficie del fondo agricolo rappresenta la Superficie Fondiaria (S_F).
2. Il fondo agricolo è costituito dall’insieme dei terreni contigui destinati all’attività agricola a conduzione unitaria, con la precisazione di cui al successivo punto 5. Si intendono contigue due porzioni dello stesso fondo comprese nel territorio comunale, anche se separate da strade, fossi, canali o altre infrastrutture a condizione che le due parti siano collegate in almeno un punto. Ove i terreni fossero situati in Comuni diversi, ma limitrofi, è richiesto un prospetto di tutte le superfici costituenti il fondo, a corredo della domanda di intervento.
3. Agli effetti del calcolo della superficie d’intervento, ove non diversamente specificato dalle presenti norme, gli indici e i parametri vengono applicati su tutta la superficie del fondo, al lordo dei vincoli di rispetto di cui al Titolo 3.

4. Agli effetti dell'applicazione degli indici e dei parametri dalle presenti norme e della verifica delle ulteriori possibilità edificatorie in zona agricola, i richiedenti aventi titolo dovranno provare, con idonea documentazione⁵¹:
 - lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 3/5/1999 (data di adozione del PRG'97) in termini di terreni ed edifici;
 - le modificazioni o gli interventi edilizi intercorsi in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC e/o AM, e relativi terreni asserviti;
 - l'estensione attuale dei terreni compresi nel fondo, la consistenza degli edifici esistenti specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la S_T e la volumetria (V_T) legittimamente in essere.
 - la disponibilità e il titolo di godimento dei terreni e degli edifici presenti nel fondo.
5. Nell'ambito della stessa azienda agricola è consentito l'utilizzo della capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (I_F) sulla somma della Superficie Fondiaria di fondi anche non contigui, purchè l'edificazione avvenga all'interno del fondo di maggiori dimensioni.

3. Unità d'intervento: la "corte"

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per gli interventi edilizi con destinazioni d'uso abitative e di servizio, nei casi specificamente previsti, l'unità d'intervento è rappresentata dalla "corte", così come definita ai punti successivi del presente comma.
2. La corte è intesa come superficie agricola non utilizzata e rappresenta l'unità funzionale minima del fondo agricolo; essa potrà essere recintata con i tipi di cui all'art. 61 comma 3 lett. c) del Regolamento edilizio lungo il perimetro esterno limitatamente al lato di quest'ultimo adiacente il fronte strada mentre sui lati rimanenti e all'interno della corte sono ammesse recinzioni di cui all'art. 61 comma 3 lett. d) solo per le parti strettamente necessarie alla custodia degli animali per i tipi di allevamento consentiti.
3. La corte comprende gli edifici residenziali esistenti sul fondo; qualora sul fondo agricolo preesistano diversi edifici o complessi distanti tra loro in modo da non poter essere ricompresi in un'unica corte, la stessa sarà perimetrata in modo da comprendere l'edificio o complesso edilizio volumetricamente più consistente, destinato a residenza, esistente alla data di adozione del presente PRG; non concorrono all'individuazione della corte le eventuali strade di servizio sterrate o stabilizzate a calce; la corte deve essere conformata in modo regolare salvaguardando uno spazio pertinenziale pari ad almeno 5 mt lungo il perimetro degli immobili ivi inclusi.
4. I nuovi fabbricati devono essere realizzati all'interno della corte, evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti. All'interno del perimetro della corte agricola dovranno essere ricomprese anche eventuali piscine, la cui superficie di vasca non potrà superare il 20% del V_T dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, con un massimo di 200 mq se a servizio degli usi E5, E6 ed E7, e di 100 mq per tutti gli altri usi consentiti, in tale computo sono compresi i vani interrati necessari ad ospitare i relativi impianti. Nel caso di edifici non agricoli o che hanno perso i requisiti di ruralità, la piscina dovrà essere ricompresa nell'unità fondiaria di pertinenza di cui all'art. 63, comma 2.3.

4. Attuazione degli interventi

1. Nelle Zone omogenee "E" il PRG si attua mediante:
 - Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui al comma 5 dell'art. 40 della L.R. 47/78, come modificato e integrato dall'art. 33 della L.R. 23/80 e dall'art. 17 della L.R. 6/95, che stabilisca, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo. La valutazione della congruità di tale intervento è demandata al Consiglio Comunale in sede di approvazione del PSA ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78. La validità del P.S.A. non può superare la durata di quattro (4) anni dalla data di approvazione. Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale, redatto a norma dell'Art. 40 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche nonché dello specifico Regolamento approvato con delibera di C.C. n. 9/2002, deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie, con indicata descrizione, dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli da edificare, descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza, nonché precisazione degli interventi di protezione ambientale da porre in essere. Detti progetti dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio dei permessi di costruire.
 - Piani di Utilizzo così come definiti all'art. 113 delle presenti norme;

⁵¹ Per idonea documentazione devono intendersi certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro ritenuto necessario dallo Sportello Unico Edilizia.

- Permesso di costruire gratuito in conformità alle norme del PRG, nei soli casi di cui all'art. 9 della Legge 28/1/77 n. 10;
 - Permesso di costruire oneroso in conformità alle norme del PRG in tutti i casi previsti dalle presenti norme e non compresi nel permesso di costruire gratuito;
 - Segnalazioni certificate di inizio attività ed altri interventi minori previsti dalla legislazione attinente la disciplina dell'attività edilizia.
2. Gli interventi previsti nei piani di cui al punto precedente sono comunque sottoposti alla procedura della permesso di costruire ai sensi di Legge e delle presenti norme.
 3. I titoli abilitativi rilasciati per gli interventi nella Zona omogenea "E" sono in ogni caso assoggettati:
 - ad atto unilaterale d'obbligo per quanto si riferisce alla destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla L. n. 10/1977 e definiti dall'art. 40 della L.R. n. 47/1978 e successive integrazioni e modifiche;
 - limitatamente agli interventi di NC e AM, alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intero fondo agricolo considerato ai fini dell'edificazione, nel quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la S_T ed altri parametri di edificabilità degli immobili già autorizzati;
 - ad atto di asservimento dell'edificio o degli edifici di nuova realizzazione e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Soggetti attuatori

1. Gli interventi di tipo aziendale, soggetti a Permesso di costruire, possono essere attuati esclusivamente dai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e dell'art. 1 del D.Lgs. 99/2004 e s.m.
2. Nei casi di cui al comma precedente, i diretti interessati all'ottenimento del Permesso di costruire documentare il loro stato di imprenditori agricoli professionali secondo la normativa vigente.
3. I proprietari e gli aventi diritto che non possiedono i requisiti di cui al precedente punto 1 del presente comma, hanno titolo a promuovere gli interventi destinati agli usi extra-agricoli consentiti dalle norme di cui al presente capo.

6. Tutela ambientale attiva

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

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

1. Nei casi in cui, a parere dell'Ufficio Urbanistica, risulti insufficiente la dotazione di parcheggi pubblici P2 in prossimità di pubblici esercizi (funzione b2.6) o di attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero (funzione b4.5), e una volta realizzata la dotazione di parcheggi privati P1 da porre al servizio di tali funzioni richiesta dall'Art. 19 delle presenti norme, previa domanda a firma congiunta del proprietario degli immobili destinati alle predette funzioni b2.6 e b4.5 e del proprietario di aree ricomprese all'interno delle Zone di cui al presente articolo posti in prossimità di tali immobili, il Consiglio Comunale può approvare una Convenzione speciale di cui all'Art. 117 delle presenti norme, da stipulare fra l'Amministrazione Comunale e tali soggetti privati, nel quale venga regolamentata la realizzazione temporanea di parcheggi privati P1 a raso all'interno delle Zone di cui al presente articolo, da porre a servizio delle funzioni di cui sopra, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi punti 2., 3., 4. e 5.
2. I parcheggi privati P1 di cui al precedente punto 1. dovranno essere realizzati con superfici non impermeabilizzanti e per mezzo di tecnologie che permettano il completo ripristino della situazione preesistente.

3. La superficie massima realizzabile di tali parcheggi P1 è fissata in 3.000 mq e dovrà essere situata nelle immediate vicinanze dell'immobile del quale costituirà pertinenza a parcheggio privato P1; tale superficie non potrà concorrere al conteggio della Superficie Fondiaria (S_F) costituente il fondo agricolo di cui al comma 2. del presente articolo.
4. Le opere di sistemazione del terreno necessarie a realizzare i parcheggi privati P1 di cui al precedente punto 1., ad avvenuta approvazione e stipula della Convenzione speciale di cui al medesimo punto, e le opere di ripristino della situazione preesistente, saranno assoggettate a segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 13 e seguenti della L.R. 30 luglio 2013, n. 15.
5. La Convenzione speciale di cui al precedente punto 1. dovrà prevedere e regolamentare quanto segue, oltre a quanto prescritto ai precedenti punti 2.,3. e 4.:
 - un termine temporale, eventualmente prorogabile, entro il quale provvedere al ripristino della situazione preesistente;
 - la presentazione di una fidejussione bancaria a garanzia del ripristino della situazione preesistente, che copra la totalità delle spese a tale fine necessarie;
 - le modalità di attuazione delle opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi privati P1 e del ripristino della situazione preesistente;
 - gli elaborati grafici e progettuali in idonea scala di rappresentazione da allegare alla segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 62 Sottozone "E1" agricole normali: criteri e norme generali

1. Definizione e criteri generali

1. Le sottozone agricole normali "E1" sono destinate all'esercizio delle attività agricole nel rispetto delle norme di indirizzo e salvaguardia del PTPR e del PTCP.
2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti in tali sottozone sono soggetti alle limitazioni e ai vincoli di cui al Titolo 3 delle presenti norme oltre che alle previsioni della pianificazione sovraordinata relative alle Unità di Paesaggio.

2. Usi ammissibili

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

3. Criteri generali per gli interventi

1. Tutti gli interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione nella Zona omogenea "E" dovranno essere attuati con riferimento alle principali caratteristiche tipologiche e alle tecnologie costruttive dell'edilizia rurale esistente e storicamente consolidata.
2. Nell'attuazione degli interventi edilizi dovranno essere conservate le alberature esistenti e messe a dimora essenze arboree ed arbustive che si adattino al contesto ambientale.
3. Per gli interventi che comportino modifiche agli elementi strutturanti il territorio agricolo di seguito elencati, si rende comunque necessaria la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale corredato da indagini e relazioni asseverate da parte di professionalità specialistiche dei diversi settori (agronomi, geologi, ingegneri idraulici, ecc.) che dimostrino la necessità della modifica morfologica del terreno ai fini della conduzione dell'azienda e l'assenza di rischi idrogeologici o ambientali in genere:
 - la creazione di nuove strade poderali o interpoderali, le variazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali esistenti;
 - la significativa modifica della conformazione altimetrica del terreno che implichi l'esecuzione di sterri o riporti di altezza superiore ad 1 ml rispetto all'esistente piano di campagna, nonché la modifica dei pendii e dei terrazzamenti;
 - la variazione dei tracciati di fossi e canali, la creazione o soppressione di invasi e bacini.
 Sono in ogni caso fatte salve le particolari limitazioni, i divieti o le prescrizioni previste al Titolo 3 delle presenti norme.

4. Nel territorio agricolo gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR), anche parziale, di ampliamento (AM) e di nuova costruzione (NC) di fabbricati abitativi, ove rispettivamente consentiti, dovranno comportare la realizzazione di un unico corpo di fabbrica; pertanto non sono consentiti collegamenti tra diverse unità immobiliari eseguiti unicamente mediante logge, porticati, vani interrati e/o seminterrati ed in ogni caso costituiti unicamente da porzioni di edificio non computabili nel calcolo della S_T .
5. Non sono consentiti:
 - interventi edilizi di recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei servizi di altezza inferiore a m 2,50 anche se legittimati con titoli abilitativi in sanatoria da condono;
 - il "trasferimento" nel corpo aziendale di diritti edificatori a qualsiasi titolo maturati e a qualsiasi uso destinati, come le residenze rurali non più destinate o non più destinabili ad usi agricoli, o derivanti da fondi agricoli dismessi.

Art. 63 Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone "E1"

1. Norme generali

1. Gli insediamenti esistenti in zona "E", fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente e se di interesse storico-testimoniale devono essere conservati e valorizzati, ancorché non più destinati o destinabili all'attività agricola.
2. Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi di recupero e ricostruzione MO, MS, S, Ra, Rb, T, R, Re, DR, fatte salve le prescrizioni previste per gli edifici di interesse storico-testimoniale di cui al successivo comma 3 del presente articolo. Con i suddetti interventi e con eventuali ulteriori interventi, anche di CD e AM, ove consentiti dal presente Capo, per ciascun edificio ad uso abitativo esistente al momento dell'adozione della Variante Generale (PRG'97) non connesso ad aziende agricole e di S_T abitativa superiore a 250 mq è ammesso ricavare al massimo 2 unità immobiliari a fini abitativi. E' ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiori se preesistenti o se legittimamente intervenute con interventi assentiti antecedentemente alla data di adozione della Variante specifica n. 28. Non sono consentiti ulteriori frazionamenti successivi.
Lo Sportello Unico Edilizia annota le trasformazioni del territorio rurale con particolare riguardo agli interventi di cui al presente comma 1.2 (possibilità di ricavare nuove unità immobiliari a fini abitativi per unità edilizia) ed alle possibilità offerte al successivo comma 2.1, Tabella, lett. a) (cambio d'uso di spazi di servizio destinati alle funzioni agricole) mediante l'istituzione e l'aggiornamento di appositi registri gestionali al fine di verificare, nel tempo, la dispersione degli insediamenti non agricoli e la compatibilità con il contesto ambientale di tali trasformazioni, al fine di provvedere alle relative revisioni.
3. Per le abitazioni agricole esistenti al momento dell'adozione del presente PRG che hanno esaurito la loro capacità edificatoria (ad eccezione di quelle ricadenti in fasce di rispetto di cui ai successivi artt. 105, 106, 108, 109, 110), sono comunque ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T, RE conservativa, DR. Fatte salve le limitazioni di cui all'art. 104, relative alle "corti di interesse storico-testimoniale", è consentito un intervento di ampliamento AM "una tantum", qualora non già realizzato in data posteriore all'adozione del presente PRG, fino ad un massimo di mq 80 di S_T , per miglioramento delle condizioni abitative, fermo restando che la (S_T) non potrà eccedere i 300 mq e dovrà rispettare la densità fondiaria massima fissata dal D.M. 1444/68 in 0,03 mc/mq di V_T (comprensiva di superfici accessorie). In tali edifici è altresì consentita la trasformazione di spazi accessori di servizio esistenti destinati agli usi d2.1 e d2.2, se ricompresi all'interno della medesima unità edilizia, in spazi residenziali principali di abitazione usi D1, fino al limite di mq 125 di (S_T) per ciascuna unità edilizia, previa approvazione di PU che documenti esigenze abitative non diversamente soddisfacibili, con apposizione di vincolo registrato e trascritto relativamente al fondo agricolo, per la quota di indice di edificabilità sfruttato per la realizzazione della suddetta superficie ad usi d2.1 e d2.2 trasformata nelle superfici utili destinate ad usi D1 predette; per la sola quota relativa alle superfici così trasformate si potranno eccedere i 300 mq di (S_T) massima consentita.
4. Per le abitazioni agricole e civili esistenti al momento dell'adozione del presente PRG, ricadenti in fascia di rispetto stradale o degli elettrodotti, di cui ai successivi artt. 105 e 108 sono ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T ed RE conservativa.
Fatte salve le limitazioni di cui all'art. 104 relative alle "corti di interesse storico-testimoniale", è pure consentito l'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione DR, al fine di trasferire tali unità edilizie in aree esterne alle predette fasce, fermo restando che le nuove unità edilizie, compatibilmente con i limiti di tutela di cui al citato art. 108, dovranno avere una nuova collocazione la più prossima possibile rispetto all'edificio preesistente o al limite

della fascia di rispetto di cui all'art. 105; per le sole abitazioni agricole, contestualmente al trasferimento è ammesso un intervento "una tantum" di ampliamento AM, qualora non già ottenuto in data posteriore all'approvazione del presente PRG, non superiore a 60 mq di (S_T), fermo restando una (S_T) max di mq 300 ed il rispetto della densità fondiaria massima fissata dal D.M. 1444/68 in 0,03 mc/mq di V_T (comprensiva di superfici accessorie); sono esclusi dalla possibilità di ampliamento i fabbricati di aziende agricole in cui sia possibile l'intervento di nuova edificazione ai sensi del successivo art. 64.

Per le unità edilizie ad uso civile abitazione esistenti alla data di cui sopra, l'intervento di AM contestuale all'intervento DR di cui al periodo precedente è ammesso solo se ricadenti in fascia di rispetto stradale di cui all'art. 105, con i medesimi limiti di riposizionamento di cui sopra e subordinatamente al ricorrere delle condizioni di al successivo comma 2.2.

5. In attuazione della L.R. 1 dicembre 1998, n. 38, sugli edifici funzionali all'agricoltura, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, sono comunque ammessi gli interventi edilizi di recupero DR, con ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto relative a tali opere pubbliche; in tali casi i Permessi di costruire relative agli edifici ricostruiti in attuazione della predetta L.R. 38/98, sono rilasciati a titolo gratuito, a parità di superficie totale (S_T) e/o volume totale (V_T).
6. Gli edifici esistenti che siano posti all'interno di "Corpi di frane attive" e di "Corpi di frane quiescenti" possono essere oggetto di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione (DR) a parità di S_T e/o volume totale (V_T) al di fuori delle aree interessate da tali frane, in aree contigue della medesima proprietà.

2. Interventi su edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, non più destinati o non più destinabili ad usi agricoli

1. Negli edifici esistenti nella Zona omogenea "E1" al momento dell'adozione del presente PRG, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale e non più destinati o non più destinabili funzionalmente all'esercizio dell'attività agricola ivi compresi quelli aventi originaria funzione abitativa, purché si provveda alla variazione nella iscrizione catastale ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. o) della L.R. n. 15/2013 ed alla comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica ai sensi dell'art. 7 comma 4 L.R. 15/2013 (ai fini delle verifiche di cui all'art. 36, commi 3 e 4, L.R. 24/2017), sono ammessi interventi edilizi di recupero MO, MS, R eventualmente associati a cambio d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso legittimamente in atto. Nella medesima tabella sono altresì disciplinati i possibili cambi d'uso di edifici con originaria funzione diversa da quella agricola. In tutti i casi, le trasformazioni ivi contemplate devono essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti preesistenti e con il contesto ambientale.

I cambi di destinazione d'uso verso le funzioni commerciali e produttive, ove contemplate in tabella, sono ammissibili a condizione che riguardino il trasferimento di attività esistenti, ovvero già insediate sul territorio.

Destinazione d'uso legittimamente in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi, anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari	Funzioni abitative: usi A1, A2, A3 Funzioni direzionali: usi b1.1 Funzioni commerciali: b2.6 Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3 Funzioni agricole: D1, D2 Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E5, E6 (quest'ultime solo ad integrazione di attività preesistenti), E7 La trasformazione da spazi di servizio all'agricoltura a spazi abitativi (usi A1, A2, A3) dovrà garantire la presenza nell'organismo di progetto di una quota di superfici accessorie e di servizio (portici, cantine, autorimesse, c.t.) non inferiore al 30% della S_T . Il soddisfacimento di tale dotazione pertinenziale non può in nessun caso dare luogo a contestuali o successivi incrementi di V_T , S_{COP} , S_A , S_T .
b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, edifici adibiti alla trasformazione di prodotti agricoli, ricoveri macchine e simili	Funzioni direzionali: usi b1.1 Funzioni artigianali di servizio: B3 Funzioni di servizio di interesse generale: b4.1, b4.3, b4.7 Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili: C1 Funzioni agricole: D2

c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse, depositi, ripostigli, lavanderie e simili	È ammesso esclusivamente: - il mantenimento degli usi in atto, accessori alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza;
d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali, compreso l'eventuale alloggio annesso	Funzioni agricole: D2 Funzioni commerciali: b2.8 (escluso il commercio all'ingrosso); Sono altresì ammessi: - il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di S_T né di S_A , attraverso interventi di MO e MS; - il mantenimento della residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente; - nonché, limitatamente alle attività artigianali o industriali già presenti, interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine; tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti.
e) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, compreso l'eventuale alloggio annesso	Funzioni direzionali: usi b1.1 Funzioni artigianali di servizio: B3 Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.1.1, b4.1.2, b4.3, b4.6, b4.7 Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili: C1 Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E5 È ammesso inoltre il mantenimento della residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.

2. In aggiunta alle possibilità di intervento di cui al comma 1.2., per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, composte da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi della precedente tabella, entrambe composte da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo e aventi una S_T inferiore a mq 200 e V_T inferiore a 750 mc, sono ammessi inoltre interventi una tantum di ampliamento fino al raggiungimento di tali S_T e V_T massimi, ad uso abitativo, con un massimo incremento di mq 60 di S_T e 180 mc di V_T . I predetti valori di V_T sono comprensivi degli spazi di servizio esistenti o di progetto cui all'art. 10, comma 2, Tabella A. Gli interventi AM di cui sopra sono alternativi rispetto ad eventuali altri interventi premiali⁵² e sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- la superficie massima realizzabile deve essere decurtata dell'eventuale superficie conseguita con intervento di ampliamento effettuato in data posteriore all'approvazione del presente PRG'97 (29/07/2003);
- non possono avere luogo se è intervenuto un frazionamento di unità edilizie o immobiliari dopo la data di cui sopra;
- l'ampliamento è altresì precluso laddove vi sia la possibilità di riutilizzo a fini abitativi di superfici adibite a servizi agricoli all'interno dell'edificio/unità edilizia o la possibilità di accorpamento di due o più unità abitative;
- dovrà essere garantita la riqualificazione ambientale della corte ed essere demoliti eventuali fabbricati accessori ivi insistenti con originaria funzione diversa da quella abitativa (tettoie, box in lamiera, baracche, annessi agricoli, servizi alla residenza in corpo separato, ecc.);
- l'intervento di ampliamento non può dar luogo a nuove unità immobiliari.

Per le unità edilizie che hanno perso i requisiti di ruralità dopo il **29/07/2003**, ai sensi dell'art. 9.5, comma 6, del PTCP 2007 valgono le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- sono ammessi ampliamenti (AM) unicamente di edifici composti da una sola unità immobiliare abitativa, di dimensioni inadeguate rispetto al nucleo familiare residente; per dimensioni inadeguate si intende una

⁵² Si richiamano a titolo esemplificativo:

- gli ampliamenti disciplinati ai commi 1.3. e 1.4. del presente articolo;
- gli ampliamenti di cui alla lettera b), ultimo periodo, e lettera c), secondo alinea, della Tabella di cui sopra;
- l'aggiunta di superfici (accessorie o non computabili) di cui all'art. 10 comma 2, Tab. A delle presenti Norme.

- superficie totale (S_T) abitativa inferiore a 30 mq. per abitante, fermo restando una superficie totale (S_T) minima di mq. 100;
- l'ampliamento non può dar luogo a nuove unità immobiliari;
 - l'ampliamento è escluso in tutti i restanti casi.
3. Nei casi di cui ai precedenti punti 1. e 2. del presente comma, nella medesima unità poderale agricola alla quale apparteneva l'edificio recuperato a nuova destinazione d'uso, anche a seguito di frazionamento, non possono essere realizzati nuovi edifici abitativi. Ad ogni edificio residenziale così ridestinato deve essere associata una superficie fondiaria di pertinenza (S_F) di conformazione regolare non più ampia di quella derivante dall'applicazione di un indice $I_F = 0,25$ mq/mq mentre per gli edifici a destinazione non residenziale le condizioni suddette si applicano congiuntamente al limite massimo di 5.000 mq di S_F . Deve in ogni caso essere garantita la conduzione agricola del fondo residuo. Devono altresì essere osservate le disposizioni di cui all'art. A-21, comma 3 lett. b) e comma 4, della L.R. n. 20/2000.
 4. La non funzionalità dell'edificio esistente all'attività agricola è accertata dagli uffici comunali competenti sulla base dei criteri seguenti:
 - quando l'edificio rurale risulta non utilizzato (come residenza permanente) da operatori agricoli e non sia stato declassificato a servizi rurali in relazione a nuovi interventi edilizi;
 - quando l'edificio rurale risulta non abitato per morte e/o pensionamento (invalidità o anzianità) con trasferimento del conduttore;
 - quando sul fondo esistono più abitazioni coloniche e una o più risultano non più necessarie e funzionali ai fini della conduzione agricola; dette abitazioni possono essere stralciate dal fondo originario, conservandone comunque non meno di una a servizio del fondo.
 5. Ad esclusione delle aree/interventi per i quali è prescritta la preventiva approvazione del PU di cui all'art. 113, la modalità di attuazione di cui al presente comma è quella dell'intervento edilizio diretto. Il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo relativo agli interventi di cui al presente comma 2. è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune o alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con i quali il soggetto attuatore dell'intervento si impegna:
 - alla ripristino delle condizioni di permeabilità e rinaturalizzazione dei suoli oggetto di interventi di demolizione, alla manutenzione della totalità delle aree a verde privato pertinenziali all'edificio oggetto dell'intervento, nei modi prescritti dai competenti uffici comunali e/o previsti dal Regolamento Comunale del Verde;
 - a mettere in atto le azioni di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7A – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, in ognuna delle Unità e Sottounità ivi definite.
 6. A seguito della modificazione della destinazione d'uso di cui al presente comma 2., sono ammessi i soli interventi edilizi di recupero MO, MS, T con espresso divieto di formazione di nuove unità immobiliari ad uso abitativo e cambi d'uso verso funzioni non ammissibili da tabella di cui al punto 1 in ragione della destinazione originaria.
 7. Il cambio d'uso da residenza a manufatto di servizio e viceversa preclude la possibilità di costruzione di nuovi edifici con la stessa destinazione d'uso di cui è chiesto il cambiamento nel medesimo fondo agricolo. Il cambio d'uso degli edifici, per essere riutilizzati a fini non agricoli, preclude la possibilità di costruzione di nuovi edifici con la stessa destinazione d'uso di cui è stato chiesto il cambiamento nel medesimo fondo agricolo.
 8. Nel caso di edifici di cui al presente comma 2. è consentita la recinzione dell'unità fondiaria di pertinenza con i tipi di cui all'art. 61 comma 3 lett. c) del Regolamento Edilizio limitatamente alla porzione di questa fronte strada. A delimitazione del resto dell'unità fondiaria (nei limiti di estensione previsti per quest'ultima al precedente comma 2.3) sono invece ammesse recinzioni di cui alla categoria d) del predetto articolo del R.E., con l'obbligo di distanziare da terra di almeno 15 cm l'eventuale rete metallica interposta alla siepe per consentire il passaggio di piccoli animali selvatici.

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

1. Gli edifici di interesse storico-testimoniale sono indicati nelle planimetrie di progetto con la relativa categoria d'intervento.
2. Su tali edifici, ai sensi dell'Art. 40, comma 12 della L.R. 47/78 così come modificato dall'Art. 17 della L.R. 6/95, sono ammessi gli interventi MS, MO nonché gli interventi A1, A2, A3 di cui al combinato disposto degli artt. 33÷35 e 104 delle presenti norme. In tal caso, l'aumento di superficie totale (S_T), a fini abitativi, è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o doppi volumi e cambio di destinazione d'uso di vani di servizio quali stalle,

cantine, fienili, annessi all'abitazione esistente che non siano incongrui rispetto al fabbricato. La congruità è valutata in relazione all'epoca di realizzazione ed all'impiego di tecniche edilizie. Sono preclusi:

- il recupero di manufatti, ancorché legittimati, eseguiti in epoca recente o con tecniche improprie e materiali di risulta (lamiere o similari);
- il frazionamento in più unità abitative.

3. Gli interventi dovranno inoltre prevedere la conservazione dei materiali e finiture originari, la sistemazione planimetrica della corte, la conservazione di tutti gli annessi esterni (fienili, forni, pozzi, ecc.), qualora rivestano valore storico-testimoniale, la conservazione e la reintegrazione delle alberature, la rimozione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici peculiari della zona compresi entro i perimetri delle aree di pertinenza originarie.
4. Gli edifici di cui al precedente punto 1, già declassati a servizi alla data di adozione del presente PRG, se recuperati, possono essere utilizzati come abitazione civile e/o rurale anche se eccedenti il limite max di (S_T) già utilizzato e comunque alle condizioni di cui al precedente punto 2.
5. Tutti i progetti dovranno essere corredati da un elaborato di analisi relativa all'edificio principale ed agli annessi, che evidenzia gli elementi di valore tipologico e/o documentario da conservare. Sulla base di tale elaborato, il competente Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, potrà motivatamente escludere in tutto o in parte i suddetti edifici e/o complessi dalle previsioni di cui al punto precedente.
6. Sono inoltre soggetti a tutela e/o recupero dello stato di fatto, qualora rivestano valore tipologico-documentario, gli annessi quali edicole, forni, pozzi e ricoveri animali, la sistemazione a verde delle corti interne ed esterne e le alberature.
7. Qualora l'intervento conservativo sugli edifici rurali di valore storico-testimoniale sia realizzato a fini abitativi dai soggetti aventi titolo di cui al precedente art. 61, comma 5, punto 1, le superfici utili così recuperate saranno computate al 50% ai fini del calcolo dell'edificabilità complessiva ammessa sulla (S_F) aziendale per usi abitativi.
8. Attorno agli edifici di interesse storico-testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo quelle costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, priva di cordolo di base, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe.
Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.
Dovrà essere curato l'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti e alla dotazione di nuovi impianti negli edifici, in modo da limitarne al massimo la visibilità.

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

1. Norme di carattere generale

1. Nuovi insediamenti nella Zona omogenea "E1" sono consentiti solo se, ed in quanto, connessi con gli usi agricoli D1 e D2 del territorio, ai sensi delle presenti norme, o finalizzati alle esigenze abitative degli aventi i requisiti di cui al comma 5, punto 1, dell'art. 61; per le esigenze abitative, in particolare, la nuova costruzione è ammessa solo qualora non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.
2. Il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo relativo agli interventi di cui al presente articolo è subordinato alla previsione, all'interno della Convenzione da stipulare con il Comune o dell'atto unilaterale d'obbligo, dell'impegno a mettere in atto le azioni di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7A – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio, in ognuna delle Unità e Sottounità ivi definite. In caso di intervento attuato per mezzo di Piano di Sviluppo Aziendale o di Piano di Utilizzo, le azioni di protezione ambientale dovranno essere specificate all'interno di tali strumenti preventivi.
3. La richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola deve essere corredata da Relazione firmata da perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto al relativo Albo professionale, con annessa Dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola (allegate alle norme del PTCP nell'Appendice n. 2) in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessario alla sua conduzione elencati nella predetta Dichiarazione nonché degli ulteriori elementi e documenti elencati al paragrafo 6 della D.G.R. n. 623/2019 e s.m.i.

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

1. Gli interventi di nuova costruzione NC per edifici destinati ad abitazione (uso D1) con annessi fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 sono subordinati ad un Piano di Utilizzo di cui all'art. 113. Tale Piano di Utilizzo dovrà individuare:
 - il perimetro della "corte", destinata agli insediamenti edilizi funzionali all'attività dell'azienda e alle esigenze dei residenti;
 - la disposizione dei nuovi fabbricati e di quelli eventualmente già esistenti;
 - la sistemazione delle aree scoperte, con particolare riguardo alle alberature;
 - le azioni di protezione ambientale di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7A – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio.

2. La "corte" dovrà avere un impianto unitario ed essere unica per ogni fondo; essa viene individuata (o ampliata all'occorrenza) nella dimensione minima indispensabile nel rispetto delle possibilità di modifica dell'insediamento rurale (costituito da edifici residenziali e servizi agricoli); la sua dimensione non potrà eccedere il 10% della superficie totale del fondo agricolo, dovrà essere conformata in modo regolare ed improntata alla massima mitigazione paesaggistica dei manufatti posti al suo interno mediante l'impiego di quinte arboree ed arbustive autoctone.

3. Fatte salve le limitazioni e prescrizioni relative alle singole sottozone e quelle di cui al Titolo 3 delle presenti norme, all'interno della "corte", per gli interventi di demolizione e ricostruzione DR, ampliamento e sopraelevazione AM e di nuova costruzione NC dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri.
 - *Edifici destinati ad abitazione (uso D1):*
 - S_F min = 5 ha (interamente in proprietà);
 - $(I_F) \leq 60$ mq/Ha per i primi 4 Ha con un incremento di 10 mq/Ha per la rimanente S_F (superficie fondiaria), con un max di mq 300 di (S_T) e fermo restando il rispetto della densità fondiaria massima fissata dal D.M. 1444/68 in 0,03 mc/mq di V_T ; concorrono alla capacità edificatoria anche a fondi in affitto di durata almeno decennale con clausola contrattuale registrata e trascritta che autorizzi il conduttore del fondo all'utilizzo della capacità edificatoria dello stesso ed escluda ogni altro utilizzo di tale capacità per edifici destinati ad abitazione, per la quota di indice (I_F) così utilizzata;
 - H max = m 7,50;
 - distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
 - distanza minima dal perimetro della corte = m 5.
 - *Fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2:*
 - S_F min = 5 ha (interamente in proprietà);
 - $(I_F) \leq 120$ mq/Ha, per i primi 4 Ha con un incremento di 15 mq/Ha per i successivi fino a 10 Ha, e di 7 mq/Ha per la rimanente S_F (superficie fondiaria), con un max di mq 600 di (S_T) ;
 - H max = m 6,50 (esclusi i silos e gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi);
 - Max. 1 piano;
 - distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
 - distanza minima dal perimetro della corte = m 5;

4. Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri di cui al punto precedente, si farà riferimento alla consistenza dei fondi dell'azienda alla data di adozione del presente PRG (3/5/1999). Le consistenze edilizie di fabbricati autorizzati precedentemente all'adozione del presente PRG devono essere conteggiate ai fini della verifica di ulteriori potenzialità edificatorie del fondo.
 Relativamente alle aziende agricole formatesi per frazionamenti e/o accorpamenti con rogiti successivi alla data di adozione del presente PRG, sono ammessi in via ordinaria gli interventi DR di eventuali edifici esistenti sul fondo; l'attuazione di più radicali interventi di nuova costruzione NC e ampliamento AM previsti al presente comma 2. è subordinata allo strumento del Piano di sviluppo aziendale o interaziendale corredato della documentazione prevista⁵³; le eventuali possibilità derogatorie dell'indice previste al successivo punto 6, relative agli annessi di servizio, sono riservate a richieste di imprenditori di età inferiore a 40 anni che abbiano già maturato i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale.

⁵³ Si richiama il vigente Regolamento comunale attuativo dei PSA approvato con delibera di C.C. n. 9/2002 nonché quanto previsto al paragrafo 6 della DGR 623/2019 e s.m.i.

5. La S_F minima prescritta al punto 3 può essere ridotta a 4 Ha per unità poderali che successivamente all'adozione del presente PRG siano state sottoposte ad esproprio per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche; in tal caso l'indice I_F è applicato solo sulle quantità residuali.
6. L'indice di utilizzazione fondiaria di cui al precedente punto 3 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende. Il predetto possibile incremento del 30% si applica esclusivamente agli annessi di servizio e non alle abitazioni.
7. La residenza deve essere ricavata prioritariamente mediante il recupero di edifici esistenti. In caso di comprovata inadeguatezza degli edifici esistenti dal punto di vista tipologico e/o strutturale, valutata con le modalità e i criteri di cui al precedente art. 63, comma 2, punto 4, il Piano di Utilizzo può prevedere la costruzione di nuovi edifici ed attribuire agli edifici esistenti una nuova destinazione o prevederne la demolizione, sempre che ciò sia compatibile con le indicazioni del presente PRG ed con i criteri generali stabiliti in sede di Piano di Utilizzo.
8. In assenza di Piano di Utilizzo non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione residenziale. Sarà consentita la sola costruzione di nuovi annessi di servizio destinati all'uso agricolo d2.1 e d2.2 con l'applicazione degli indici e parametri specificati al precedente punto 3 del presente comma.
9. Nel caso di cui al punto precedente, qualora sul fondo siano presenti edifici esistenti, i nuovi edifici dovranno collocarsi in aderenza, o in caso di impossibilità adeguatamente motivata in sede di progetto, nell'immediata vicinanza; in tal caso, le pareti più vicine non possono distare più di 20 metri. Qualora non sia possibile rispettare le distanze tra edifici è autorizzata, previa specifica verifica da effettuarsi nella forma della Valutazione preventiva favorevole di cui all'art. 21 della L.R. 15/2013, l'edificazione dei fabbricati di servizio a distanze maggiori.
10. I fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 dovranno essere realizzati in un'unico corpo di fabbrica; per specifiche esigenze di carattere igienico-sanitario, certificate da parere della competente AUSL, sarà consentibile separare in due distinti corpi di fabbrica gli usi d2.1 dagli usi d2.2; gli usi d2.1 sono consentibili anche al piano interrato o seminterrato dei fabbricati, in tal caso sarà possibile separarli dagli usi d2.2 a prescindere dal parere della AUSL.

3. Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali

1. Gli interventi di nuova costruzione NC destinati agli usi d2.3 e d2.4 vengono realizzati attraverso Permesso di costruire nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.
2. Nei casi di cui al punto precedente, per Superficie di intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo ed asservimento a tempo indeterminato anche se di diverse proprietà o aziende.
3. Gli interventi di cui al punto 1, ad eccezione di quelli destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:
 - $I_F = 60$ mq di (S_{CO}) per ogni ettaro di superficie d'intervento;
 - $H_{max} = m\ 6,50$;
 - Max 1 piano;
 - distanza dai confini di proprietà ≥ 20 m;
 - distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso: ≥ 100 m;
 - distanza dai perimetri delle Zone A, B e C: ≥ 300 m;
 - distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso: ≥ 20 m.
4. Gli interventi di cui al punto 1, destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:
 - $I_F = 50$ mq di (S_{CO}) per ogni ettaro di superficie d'intervento;
 - $H_{max} = m\ 6,50$;
 - Max 1 piano;
 - distanza dai confini di proprietà ≥ 50 m;
 - distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso: ≥ 200 m;
 - distanza dai perimetri delle Zone A, B e C: ≥ 1000 m;
 - distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso: ≥ 20 m.
5. Per gli edifici destinati ad allevamenti d2.3 e d2.4 esistenti alla data di adozione del presente PRG, che non rientrino negli indici e parametri di cui ai precedenti punti 3 e 4, oltre agli interventi di manutenzione MO e MS e di recupero, è possibile un intervento di ampliamento AM una tantum nella misura del 20%, anche in deroga alle

distanze minime prescritte, purché motivato da esigenze di adeguamento igienico o tecnologico in base a specifiche disposizioni di legge.

6. Gli indici di utilizzazione fondiaria (I_F) di cui al precedenti punti 3 e 4 possono essere superati, con incremento massimo del 30% degli stessi, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.
7. Anche nel caso di utilizzazione dell'incremento degli indici di utilizzazione fondiaria (I_F) di cui al precedente punto 6, non è comunque consentito l'insediamento di allevamenti di tipo intensivo di cui alla funzione produttiva C4.

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

1. Le aree necessarie alla realizzazione di nuove attrezzature di imprese agricole già insediate nel territorio per gli usi d2.5, d2.6 e d2.7 sono individuate mediante P.U. di cui all'art. 113 ed asservite all'uso in sede di convenzione.
2. In tale sede vengono stabiliti indici e parametri, comunque all'interno dei seguenti limiti:
 - $I_T < 0,03$ mq/mq applicabile ad una S_{TER} massima pari alla dimensione del fondo agricolo per gli usi d2.6 e/o 2 Ha per gli usi d2.5 e d2.7;
 - distanza minima dai confini: ≥ 10 m
 - distanza minima da edifici residenziali: ≥ 20 m, riducibile a 10 m per i soli usi d2.5 (limitatamente alle cantine aziendali) previa verifica di clima/impatto acustico
 - Superficie totale (S_T) massima: per gli usi d2.6 = 2.000 mq; per gli usi d2.5 e d2.7 = 600 mq.
3. Con lo stesso strumento di cui al comma 1, per le particolari esigenze di affinamento ed invecchiamento del prodotto vitivinicolo delle cantine aziendali, i limiti di capacità edificatoria sopra stabiliti per l'uso d2.5 sono incrementabili per spazi di deposito completamente interrati di dimensione non superiore a quella della superficie coperta (S_{CO}) del soprastante fabbricato; detta soluzione deve essere associata ad adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.
4. L'indice di utilizzazione territoriale di cui al precedente punto 2 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende. Tale possibilità è alternativa e non cumulabile a quella prevista al comma 3.
5. Gli usi d2.5 riferibili ad impianti industriali e/o consorziali e di cooperative, sono ammessi solo se esistenti alla data di adozione della Variante Generale.

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

1. Definizione e criteri generali

1. Le sottozone agricole di salvaguardia "E2" sono destinate sia all'esercizio delle attività agricole nel rispetto delle norme di indirizzo e salvaguardia del PTPR e del PTCP, che alla protezione dei beni naturali ed ambientali, del paesaggio agrario, alla tutela dall'espansione urbana dei centri abitati e dalla dispersione insediativa.
2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti in tali sottozone sono soggetti alle limitazioni e ai vincoli di cui al Titolo 3 delle presenti norme oltre che alle prescrizioni della pianificazione sovraordinata con particolare riferimento al combinato disposto degli artt. 5.3 e 5.4 e del Titolo 9 delle NdA del PTCP.
3. Per gli interventi che comportino modifiche agli elementi strutturanti il territorio agricolo di seguito elencati, si rende necessaria la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale corredato da indagini e relazioni asseverate da parte di professionalità specialistiche dei diversi settori (agronomi, geologi, ingegneri idraulici, paesaggisti, ecc.) che dimostrino la necessità della modifica morfologica del terreno ai fini della conduzione dell'azienda e l'assenza di rischi idrogeologici, paesaggistici o ambientali in genere:
 - la creazione di nuove strade poderali o interpoderali, le variazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali esistenti;
 - la significativa modifica della conformazione altimetrica del terreno che implichi l'esecuzione di sterri o riporti di altezza superiore ad 1 ml rispetto all'esistente piano di campagna, nonché la modifica dei pendii e dei terrazzamenti;
 - la rimozione degli elementi della vegetazione quali filari, viali alberati, sistemi di siepi naturali, masse arboree di specie autoctone, alberi isolati di specie autoctone di età superiore ad anni 80 o di altezza superiore a 10 metri;

sono escluse da tale definizione le colture arboree da frutto, gli impianti specializzati di arboricoltura da legno e le formazioni forestali da gestirsi in conformità ai vincoli di cui alla Legge 431/85 ed alla normativa regionale vigente in materia forestale;

- la variazione dei tracciati di fossi e canali, la creazione o soppressione di invasi e bacini d'acqua;
- la manomissione dei manufatti caratteristici quali fontanili, portali, muri in pietra.

4. Si applica anche per la Zona E2 quanto previsto all'art. 62 commi 3.4 e 3.5 in materia di accorpamento dei fabbricati, divieto di recupero di manufatti precari e trasferimento di diritti edificatori nonché di quanto previsto all'art. 63 commi 2.8 e 3.8 in materia di recinzioni.

2. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone "E2" sono ammessi gli usi di cui agli art. 61, 66 e 67 con le seguenti limitazioni:
 - non è ammesso l'uso d2.4;
 - le seguenti funzioni sono ammesse solo se esistenti alla data di adozione del presente PRG:
 - Funzioni abitative: A2 e A3;
 - Funzioni commerciali: b2.1 e b2.6;
 - Funzioni artigianali di servizio: B3;
 - Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: E1, E7.
2. Sugli edifici esistenti con gli usi in atto specificati nel precedente punto 1. sono consentiti solo interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T, R, Re, per quanto compatibili con le categorie di intervento indicate per gli edifici di interesse storico-testimoniale. Ai suddetti interventi e ad eventuali ulteriori interventi, anche di CD e AM qualora ammessi, di cui al presente Capo, si applicano altresì le medesime limitazioni al frazionamento delle unità immobiliari a fini abitativi di cui all'art. 63, comma 1, punto 2, secondo periodo.

Art. 66 Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone "E2"

1. Norme generali

1. Gli insediamenti esistenti in zona "E2", fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente e, se di interesse storico-testimoniale, devono essere conservati e valorizzati, ancorché non più destinati o destinabili all'attività agricola.
2. Sugli edifici esistenti non adibiti agli usi elencati all'art. 65 comma 2.1, vale quanto disposto all'art. 63, comma 1, punti 2.-6. Sugli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela con destinazione d'uso in atto tra quelle quelle elencate all'art. 65 comma 2.1, sono consentiti al massimo interventi edilizi di recupero (MO, MS, S, Ra, Rb, RE conservativa). Per questi ultimi è fatto salvo l'intervento:
 - di cambio d'uso (CD) verso altri tipi d'uso ammessi, secondo le casistiche in Tabella al comma 2;
 - di ampliamento (AM) "una tantum" previsto per le attività di cui all'art. 67, comma 3.5.

2. Interventi su edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, non più destinati o non più destinabili ad usi agricoli

1. Negli edifici esistenti nella Zona omogenea "E2" al momento dell'adozione del presente PRG non soggetti a vincoli a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale e non più destinati o non più destinabili funzionalmente all'esercizio dell'attività agricola, ivi compresi quelli aventi originaria funzione abitativa, purché si provveda alla variazione nella iscrizione catastale ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. o) della L.R. n. 15/2013 ed alla comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica ai sensi dell'art. 7 comma 4 L.R. 15/2013 (ai fini delle verifiche di cui all'art. 36, commi 3 e 4, L.R. 24/2017), sono ammessi interventi edilizi di recupero: MO, MS, RRC, RE, eventualmente associati a cambio d'uso specificati nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso legittimamente in atto. Nella medesima tabella sono altresì disciplinati i possibili cambi d'uso di edifici con originaria funzione diversa da quella agricola. In tutti i casi, le trasformazioni ivi contemplate devono essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dei manufatti preesistenti e con il contesto ambientale nonché con le limitazioni di cui al precedente art. 65, comma 2. I cambi di destinazione d'uso verso le funzioni commerciali e produttive, ove contemplate in tabella, sono ammissibili a condizione che riguardino il trasferimento di attività esistenti, ovvero già insediate sul territorio.

Destinazione d'uso legittimamente in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi, anche comprendenti spazi di servizio	Funzioni abitative: usi A1 Funzioni direzionali: usi b1.1

all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari	<p>Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3</p> <p>Funzioni agricole: D1, D2 (escluso d2.4)</p> <p>Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E5, E6 (quest'ultime solo se ad integrazione di attività preesistenti);</p> <p>La trasformazione da spazi di servizio all'agricoltura a spazi abitativi (usi A1, A2, A3) dovrà garantire la presenza nell'organismo di progetto di una quota di superfici accessorie e di servizio (portici, cantine, autorimesse, c.t.) non inferiore al 30% della S_T. Il soddisfacimento di tale dotazione pertinenziale non può in nessun caso dare luogo a contestuali o successivi incrementi di V_T, S_{COP}, S_A, S_T.</p>
b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, edifici adibiti alla trasformazione di prodotti agricoli, ricoveri macchine e simili	<p>Funzioni direzionali: usi b1.1</p> <p>Funzioni di servizio di interesse generale: b4.1, b4.3, b4.7</p> <p>Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili: C1</p> <p>Funzioni agricole: D2 (escluso d2.4)</p>
c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse, depositi, ripostigli, lavanderie e simili	<p>È ammesso esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento degli usi in atto, accessori alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza;
d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali, compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>Funzioni agricole: D2 (escluso d2.4)</p> <p>Sono altresì ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di S_T né di S_A, attraverso interventi di MO e MS; - il mantenimento della residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente; - nonché, limitatamente alle attività artigianali o industriali già presenti, interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine; tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti.
e) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>Funzioni direzionali: usi b1.1</p> <p>Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.1.1, b4.1.2, b4.3, b4.6, b4.7</p> <p>Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili: C1</p> <p>Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: usi E5</p> <p>È ammesso inoltre il mantenimento della residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.</p>

2. . Oltre alle possibilità di intervento di cui al comma 1.2., per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi del precedente punto 1., entrambe composte da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo e aventi una S_T inferiore a mq 200 e V_T inferiore a 750 mc, sono ammessi inoltre interventi una tantum di ampliamento fino al raggiungimento di tali S_T e V_T massimi, ad uso abitativo, con un massimo incremento di mq 60 di S_T e 180 mc di V_T . I predetti valori di V_T sono comprensivi degli spazi di servizio esistenti o di progetto cui all'art. 10, comma 2, Tabella A.
Gli interventi AM di cui sopra sono ammissibili alle medesime condizioni stabilite al precedente art. 63, comma 2.2.
3. Le superfici utili (S_T) destinate ad attività extra-agricole ai sensi del presente comma 2, punto 1 vanno sottratte all'edificabilità del fondo residuo ai fini edificatori. Ad ogni edificio così destinato viene associata una superficie fondiaria (S_F) pari al massimo a 5.000 mq. Deve in ogni caso essere garantita la conduzione agricola del fondo residuo. Devono altresì essere osservate le disposizioni di cui all'art. A - 21 commi 3 e 4 della L.R. n. 20/2000.

4. La non funzionalità dell'edificio esistente all'attività agricola, che deve essere accertata dagli uffici comunali competenti, è limitata al caso in cui sul fondo esistono più abitazioni coloniche e una o più risultano non più necessarie e funzionali ai fini della conduzione agricola; dette abitazioni possono essere stralciate dal fondo originario, conservandone comunque non meno di una a servizio del fondo.
5. In ordine al rilascio del titolo abilitativo si applicano le disposizioni attuative di cui al precedente art. 63, comma 2, punti 5 e 6.

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

1. Vale quanto previsto per le zone E1 all'art. 63, comma 3.

Art. 67 Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone "E2"

1. Norme di carattere generale

1. Nuovi insediamenti nella Zona omogenea "E2" sono consentiti solo se, ed in quanto, connessi con gli usi agricoli D1 e D2 del territorio, ai sensi delle presenti norme, o finalizzati alle esigenze abitative degli aventi i requisiti di cui al comma 5, punto 1. dell'art. 61.
2. Nelle sottozone "E2" qualsiasi nuova edificazione destinata agli usi D1, d2.1 e d2.2 è ammessa solo dopo che siano state recuperate a tali usi quelle già esistenti sul fondo alla data di adozione del presente PRG.
3. Nelle sottozone "E2" sono consentiti interventi di nuova costruzione NC destinati ad abitazione D1 e a servizi d2.1 e d2.2, solo in un intorno max di m 50,00 dal perimetro degli edifici esistenti e comunque all'interno di una corte definita secondo quanto disposto all'art. 61, comma 3. Tale vincolo di distanza non vale per gli edifici ricadenti globalmente all'interno delle fasce di rispetto stradali, di cui al successivo Titolo 3. All'interno della corte i fabbricati destinati ad allevamento di animali domestici per autoconsumo ad uso d2.2 dovranno essere posti ad una distanza minima di m 20,00 da costruzioni destinate ad abitazione.
4. Nelle medesime sottozone, per i fondi sprovvisti di residenza è consentita la costruzione di una abitazione agricola alle condizioni di cui al precedente capoverso, purché i fondi stessi siano di superficie non inferiore ai 5 Ha, e non risultanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente PRG.
5. Ogni intervento di nuova edificazione ad uso abitativo agricolo D1 è subordinato alla specificazione, all'interno del Piano di Sviluppo Aziendale o del Piano di Utilizzo, di un Piano di sviluppo agricolo che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo;
6. Si applica inoltre quanto previsto per le zone E1 all'art. 64, comma 1, punti 2. e 3.

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

1. Gli interventi di nuova costruzione NC per edifici destinati ad abitazione (uso D1) con annessi fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 sono subordinati ad un Piano di Utilizzo di cui all'art. 113. Tale Piano di Utilizzo dovrà individuare:
 - il perimetro della "corte", destinata agli insediamenti edilizi funzionali all'attività dell'azienda e alle esigenze dei residenti;
 - la disposizione dei nuovi fabbricati e di quelli eventualmente già esistenti;
 - la sistemazione delle aree scoperte, con particolare riguardo alle alberature;
 - le azioni di protezione ambientale di cui ai fattori di protezione elencati nella Tavola A.7A – Carta delle condizioni limitanti al corretto uso del territorio;
 - il carattere di integrazione del nuovo edificio con le attività di coltura del fondo.
2. La "corte" dovrà avere un impianto unitario ed essere unica per ogni fondo; essa viene individuata o ampliata all'occorrenza della dimensione minima indispensabile nel rispetto delle possibilità di modifica dell'insediamento rurale (costituito da edifici residenziali e servizi agricoli); di norma la sua dimensione non potrà eccedere il 9% della superficie totale del fondo agricolo e dovrà essere improntata alla massima mitigazione paesaggistica dei manufatti posti al suo interno mediante l'impiego di quinte arboree ed arbustive autoctone.
3. Nelle sottozone "E2", per gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR), ampliamento (AM) e nuova costruzione (NC) valgono i seguenti indici per gli edifici destinati ad abitazioni D1 e servizi annessi d2.1 e d2.2:
 - Edifici destinati ad abitazione (uso D1):

- S_F min = 5 ha (interamente in proprietà);
 - $(I_F) \leq 50$ mq/Ha per i primi 4 Ha con un incremento di 10 mq/Ha per la rimanente S_F (superficie fondiaria), con un max di mq 300 di (S_T) e fermo restando il rispetto della densità fondiaria massima fissata dal D.M. 1444/68 in 0,03 mc/mq di V_T ; per gli interventi di nuova costruzione NC per abitazioni la Superficie fondiaria minima prescritta di cui sopra deve essere costituita da appezzamenti accorpatisi senza soluzione di continuità; le nuove edificazioni sono consentite esclusivamente applicando anche le disposizioni di cui all'ultimo punto del precedente comma 1 del presente articolo;
 - H max = m 7,50
 - distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
 - distanza minima dal perimetro della corte = m 5.
- *Fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2:*
 - S_F min = 5 Ha (interamente in proprietà) fatto salvo quanto previsto al successivo punto 7
 - $(I_F) \leq 120$ mq/Ha, per i primi 4 Ha con un incremento di 15 mq/Ha per i successivi fino a 10 Ha, e di 7 mq/Ha per la rimanente S_F (superficie fondiaria), con un max di mq 600 di (S_T) ;
 - H max = m. 6,50 (esclusi i silos e gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi);
 - Max. 1 piano;
 - distanze tra gli edifici = quanto l'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10;
 - distanza minima dal perimetro della corte = m 5;
 - nel caso in cui la corte rurale esistente sia posta in prossimità o a confine con il perimetro del territorio urbanizzato o da quest'ultimo circondata, e non vi sia spazio sufficiente per la realizzazione dei fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 all'interno del perimetro della stessa, sarà possibile edificare tali fabbricati nella localizzazione più prossima alla corte rurale, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, nel rispetto delle presenti norme e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
4. L'indice di utilizzazione fondiaria di cui al precedente punto 3 può essere superato, con incremento massimo del 30% dello stesso, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende. Il predetto possibile incremento del 30% si applica esclusivamente agli annessi di servizio e non alle abitazioni.
 5. Nelle sottozone "E2" qualsiasi nuova edificazione deve rispettare una distanza minima di m 50,00 dalle zone di tutela.
 6. Ai fini dell'applicazione degli indici e parametri di cui al precedente punto 3, si farà riferimento alla consistenza dei fondi alla data di adozione del presente PRG (3/5/1999). Le consistenze edilizie di fabbricati autorizzati precedentemente all'adozione del presente PRG devono essere conteggiate ai fini della verifica di ulteriori potenzialità edificatorie del fondo.
Relativamente alle aziende agricole formatesi per frazionamenti e/o accorpamenti con rogiti successivi alla data di adozione del presente PRG, sono ammessi in via ordinaria gli interventi DR di eventuali edifici esistenti; l'attuazione di più radicali interventi di nuova costruzione NC e ampliamento AM previsti al presente comma 2. è subordinata allo strumento del Piano di sviluppo aziendale o interaziendale corredato della documentazione prevista⁵⁴; gli incrementi previsti al precedente punto 4 del presente comma per gli annessi di servizio sono riservati a richieste di imprenditori di età inferiore a 40 anni che abbiano già maturato i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale.
 7. La S_F minima prescritta al punto 3 può essere ridotta a 4 Ha per unità poderali che successivamente all'adozione del presente PRG siano state sottoposte ad esproprio per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche; in tal caso l'indice I_F è applicato solo sulle quantità residuali.
 8. In assenza di Piano di Utilizzo non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione residenziale. Sarà consentita la sola costruzione di nuovi annessi di servizio destinati all'uso agricolo d2.1 e d2.2, con l'applicazione degli indici e dei parametri di cui al precedente punto 3.
 9. Nel caso di cui al comma precedente, qualora sul fondo siano presenti edifici esistenti, i nuovi edifici dovranno collocarsi in aderenza, o in caso di impossibilità adeguatamente motivata in sede di progetto, nell'immediata vicinanza; in tal caso, le pareti più vicine non possono distare più di 20 metri. Qualora non sia possibile rispettare

⁵⁴ Si richiama il vigente Regolamento comunale attuativo dei PSA approvato con delibera di C.C. n. 9/2002 nonché quanto previsto al paragrafo 6 della DGR 623/2019 e s.m.i.

le distanze tra edifici è autorizzata, previa specifica verifica, l'edificazione dei fabbricati di servizio a distanze maggiori.

- 10 I fabbricati di servizio destinati agli usi d2.1 e d2.2 dovranno essere realizzati in un'unico corpo di fabbrica; per specifiche esigenze di carattere igienico-sanitario, certificate da parere della competente AUSL, sarà consentibile separare in due distinti corpi di fabbrica gli usi d2.1 dagli usi d.2.2.; gli usi d2.1 sono consentibili anche al piano interrato o seminterrato dei fabbricati, in tal caso sarà possibile separarli dagli usi d.2.2 a prescindere dal parere della AUSL.

3. Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali

1. Gli interventi di nuova costruzione NC destinati agli usi d2.3 vengono realizzati attraverso Permesso di costruire nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.
2. Nei casi di cui al punto precedente, per Superficie di intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo anche se di diverse proprietà o aziende.
3. Gli interventi di cui al punto 1, ad eccezione di quelli destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:
 - $I_F = 40$ mq di S_{CO} per ogni ettaro di superficie d'intervento;
 - $H_{max} = m\ 6,50$;
 - Max 1 piano;
 - distanza dai confini di proprietà ≥ 20 m;
 - distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso: ≥ 100 m;
 - distanza dai perimetri delle Zone A, B e C: ≥ 300 m;
 - distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso (escluse abitazioni): ≥ 20 m
4. Gli interventi di cui al punto 1, destinati ad allevamenti suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri:
 - $I_F = 30$ mq di S_{CO} per ogni ettaro di superficie d'intervento;
 - $H_{max} = m\ 6,50$;
 - Max 1 piano;
 - distanza dai confini di proprietà ≥ 50 m;
 - distanza dai perimetri delle "corti" o da abitazioni non connesse all'uso: ≥ 200 m;
 - distanza dai perimetri delle Zone A, B e C: ≥ 1000 m;
 - distanza da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'uso (escluse abitazioni): ≥ 20 m
5. Per gli edifici destinati ad allevamenti d2.3 e d2.4 esistenti alla data di adozione del presente PRG, che non rientrino negli indici e parametri di cui ai precedenti punti 3 e 4, oltre agli interventi di manutenzione MO e MS e di recupero, è possibile un intervento di ampliamento AM una tantum nella misura del 20% del S_T e V_T , anche in deroga alle distanze minime prescritte, purché motivato da esigenze di adeguamento igienico o tecnologico in base a specifiche disposizioni di legge.
6. Gli indici di utilizzazione fondiaria (I_F) di cui ai precedenti punti 3 e 4 possono essere superati, con incremento massimo del 30% degli stessi, in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale, qualora venga dimostrata l'esistenza di inderogabili esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.

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

1. Vale quanto previsto per le sottozone E1 all'art. 64, comma 4, con le eventuali ulteriori prescrizioni e limitazioni previste per le aree di cui agli artt. 89 e 91 delle presenti Norme, applicabili alle Zone di cui agli artt. 5.3 e 5.4 del PTCP.

5. Interventi di salvaguardia e ripristino ambientale

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

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

Art. 68 Definizione

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

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

1. Interventi consentiti

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

2. Modalità d'intervento

1. Nelle sottozone F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8 il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, previo Piano di Utilizzo esteso all'intera sottozona nel caso di interventi di ricostruzione o nuova costruzione NC, e studio di impatto ambientale laddove richiesto dalla vigente legislazione.
2. Le sottozone F9, si attuano attraverso la redazione e approvazione dei PUA previsti negli elaborati grafici del PRG esteso ad ulteriori ambiti, come previsto al successivo art. 78 ed alla scheda progettuale n. 80 dell'Allegato B alle presenti Norme.

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

1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee "F1" sono ammesse le seguenti funzioni:
 - Funzione abitativa: usi A2, A3;
 - Funzioni di servizio di interesse generale: uso b4.2

2. Criteri e parametri per gli interventi

1. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:
 - $I_F \leq 0,60$ mq/mq
 - H max = m 15,00
2. Relativamente al comparto F1 in località Sant'Andrea in Besanigo, l'edificabilità è consentita esclusivamente nella porzione di zona F1 ricadente all'interno del T.U.⁵⁵

Art. 71 Sottozone omogenee "F2" per la formazione superiore e professionale

1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee "F2" sono ammesse le seguenti funzioni:
 - Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3, b4.4

2. Criteri e parametri per gli interventi

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

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

1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee "F3" sono ammesse le seguenti funzioni:
 - Funzioni speciali: usi G1

2. Criteri e parametri per gli interventi

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

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

1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee "F4" sono ammesse le seguenti funzioni:
 - Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.3, b4.4, b4.5
 - Funzioni speciali: uso G1
2. In caso di interventi che prevedano compresenza di usi b4.4 e b4.5, dovrà essere garantita la compatibilità fra i due usi.

⁵⁵ Prescrizione precedentemente riportata in allegato alle presenti norme ed annotata in cartografia (Tav. P.Z.2) con la dicitura "Oss. 6 Del. GP n. 222 del 21/11/2006".

- Le funzioni ammesse all'interno della sottozona F4 asteriscata prevista in località Pedrolara dovranno essere di tipo compatibile con la residenza.

2. Criteri e parametri per gli interventi

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

Art. 74 Sottozone omogenee "F5" per impianti sportivi

1. Usi ammissibili

- Nelle sottozone omogenee "F5" sono ammesse le seguenti funzioni:
 - *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.5, b4.6*

2. Criteri e parametri per gli interventi

- Sono destinate agli impianti sportivi coperti "F5c" e scoperti "F5s", immersi nel verde che deve occupare per i nuovi impianti almeno il 50% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area d'insediamento:
 - per gli impianti coperti "F5c": $I_F \leq 0,15$ mq/mq
 - per gli impianti scoperti "F5s": $I_F \leq 0,05$ mq/mq
- Tali impianti, con le relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.
- La viabilità interna di PRG eventualmente riportata in cartografia è indicativa e modificabile in fase di progetto unitario.
- In caso di semplice indicazione "F5", negli elaborati grafici di progetto del piano, si potranno realizzare, nel rispetto dei parametri di cui al presente comma, sia impianti coperti, sia impianti scoperti; la specificazione "F5c" o "F5s" indica che si potranno realizzare, rispettivamente, solo impianti coperti o solo impianti scoperti.

Art. 75 Sottozone omogenee "F6" per cimiteri

1. Usi ammissibili

- Nelle sottozone omogenee "F6" sono ammesse le seguenti funzioni:
 - *Funzioni speciali: uso G2*

2. Criteri e parametri per gli interventi

- Nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria.
- Relativamente all'ampliamento del cimitero in località Monte Tauro, si dovranno prevedere interventi per una corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale, evitando scarichi a dispersione sul versante a valle e le fondazioni dei manufatti in previsione dovranno essere attestate nel substrato inalterato;⁵⁶
- Relativamente all'ampliamento del cimitero in località Santandrea in Besanigo, le fondazioni dei manufatti dovranno essere su pali attestanti nel substrato compatto. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi edificatori dovranno essere progettati e callaudati interventi di regimazione delle acque di scorrimento superficiale evitando scarichi a dispersione lungo il versante.⁵⁷

⁵⁶ V. prescrizione dell'Ufficio Difesa del Suolo alla Variante specifica al PRG'97 approvata con delibera di C.C. n. 66/2007 (modifica n. 82 - area 44 nell'indagine geologica allegata) precedentemente annotata in cartografia come "Presc. Var 2006 art. 37 L.R. 31/02 lett. q".

⁵⁷ V. prescrizione dell'Ufficio Difesa del Suolo alla Variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. 5/2010 (area n. 52 nell'indagine geologica) precedentemene annotata in Tav. P.S.Z.2 la sigla "proposta 34".

Art. 76 Sottozone omogenee “F7” per impianti tecnologici1. Usi ammissibili

1. Nelle sottozone omogenee “F7” sono ammesse le seguenti funzioni:
 - *Funzioni speciali: uso G3 (vedi quanto disposto all’art. 124 - Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti) e G4;*
2. Sono compresi nell’uso impianti quali quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per i servizi di rete (Telecom, ENEL, gas e simili)

2. Criteri e parametri per gli interventi

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

Art. 77 Sottozone omogenee “F8” per infrastrutture di mobilità e trasporto1. Viabilità

1. Nelle tavole del PRG sono indicate:
 - *la viabilità autostradale;*
 - *le strade extraurbane esistenti e di progetto;*
 - *le strade urbane esistenti e di progetto;*
 - *viabilità con alberature obbligatorie;*
 - *piazze e parcheggi pubblici;*
 - *percorsi pedonali ciclabili;*
 - *percorsi naturalistico-ambientali.*
2. Fanno inoltre parte della viabilità urbana le nuove strade di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici (generalmente non individuati nelle tavole di progetto 1:5000 del PRG) da realizzarsi nell’ambito dei PUA.
3. Sono considerate strade urbane quelle interne al “centro abitato” come delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine, ai sensi del Codice della Strada.
4. Nelle sedi stradali, oltre alle infrastrutture e attrezzature per la mobilità sono ammessi le funzioni commerciali *b2.5* esistenti nei limiti consentiti dai piani di settore vigenti e *b2.7*, nei limiti della relativa disciplina comunale in materia. Sono altresì consentite, nelle sole piazze e parcheggi pubblici, le funzioni commerciali *b2.1 (solo edicole giornali e distributori automatici)*, *b2.6 (solo chioschi bar)*, per la cui disciplina si richiamano i contenuti del successivo Art. 128.
5. Le strade urbane esistenti e quelle già progettate sono indicate dal PRG con apposita grafia che ne indica la sezione complessiva prevista, ivi compresi eventuali marciapiedi, piste ciclabili, aiuole di arredo, spazi per la sosta, senza con ciò escludere interventi di ampliamento o di risagomatura, utilizzando allo scopo le relative fasce di rispetto.
6. Le strade di nuova previsione e le previsioni di allargamento e sistemazione di strade esistenti sono indicate dal PRG con apposita grafia, accompagnata, ove opportuno, da zone di rispetto stradale. Le indicazioni del PRG con tale grafia hanno un valore vincolante dal punto di vista della posizione degli svincoli, della gerarchia stradale che comportano, dello sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno un valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, dal punto di vista della esatta configurazione del tracciato e della larghezza e caratteristiche della sede stradale.
7. Nella realizzazione delle nuove strade urbane previste dal PRG e negli allargamenti e sistemazioni di strade esistenti, si deve comunque prevedere la realizzazione di marciapiedi alberati, su almeno uno dei due lati, e, ove possibile, di piste ciclabili.

8. Nelle strade indicate come “viali urbani alberati” di nuova formazione è prescritta la realizzazione di marciapiedi alberati su entrambi i lati della larghezza minima di m 2,50.

2. Classificazione delle strade

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

3. Caratteristiche delle sedi stradali

1. In attesa della nuova normativa nazionale in materia, prevista ai sensi dell'Art. 13 della legge 18/05/1992 n. 285, le nuove strade previste nell'ambito di Piani urbanistici attuativi devono avere le seguenti caratteristiche minime, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle planimetrie di progetto o nella presente normativa e previo accertamento delle condizioni di accessibilità, manovra, messa in sicurezza, di salubrità ambientale ed urbana⁵⁸:
 - *sezione minima di m. 10,50, comprensiva di marciapiedi, nei nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o terziari (zone omogenee C);*
 - *sezione minima di m. 11, comprensiva di marciapiedi, nei nuovi insediamenti produttivi (zone omogenee D);*
 - *percorsi pedonali alberati, di larghezza non inferiore a m. 3 comprensiva dell'aiuola dell'alberatura, su almeno uno dei due lati;*
 - *piazzola di ritorno con parcheggio per i tratti di strada a fondo cieco.*
2. Le nuove strade di cui al comma precedente dovranno di norma essere alberate. Pertanto, in adiacenza ai marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da m 1,50 a m 2,50 computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria, qualora concorrano a determinare una larghezza complessiva della sede stradale superiore ai minimi prescritti.
3. A giudizio dell'Amministrazione Comunale, qualora non altrimenti specificato negli elaborati di progetto o nella presente normativa, possono essere prescritte, per singoli insediamenti, dimensioni superiori a quelle di cui al precedente comma.
4. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte ai precedenti commi possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti, al servizio di non più di quattro edifici.
5. Le indicazioni progettuali del PRG relative alla viabilità ed ai percorsi potranno essere ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di P.U.A e P.U., nel rispetto delle norme tecniche vigenti e comunque dell'ambito definito dalle fasce di rispetto così come individuate nelle tavole di PRG. Le immissioni della viabilità interna ai P.U.A. e P.U. su strade statali e provinciali dovranno essere concordate con gli Enti competenti

⁵⁸ Modifica apportata in sede di approvazione, in sintonia con le osservazioni contenute nel parere ARPA Sezione di Rimini, prot. n. 000/6535/182 del 25/1/2005.

preliminarmente alla definizione della progettazione particolareggiata relativa ai predetti strumenti attuativi, fermi restando i successivi atti di assenso da acquisire ai sensi di legge.

4. Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. I percorsi pedonali devono avere una larghezza ordinaria non inferiore a m. 1,5; tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.).
2. In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi, dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
4. Nei casi di attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
7. Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate.
8. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante appositi segnalatori acustico visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.
9. Per la formazione dei percorsi ciclo-pedonali di interesse naturalistico-ambientale si dovranno utilizzare le tecniche della ingegneria naturalistica e non dovranno essere alterate la configurazione altimetrica del suolo e le sue caratteristiche di permeabilità. Sono ammesse piazzole di sosta alberate con arredi rimovibili in legno.

Art. 78 Sottozone omogenee "F9" Parco del Torrente Marano

1. Definizione

1. Tali sottozone comprendono il nucleo di un sistema territoriale di aree a parco in attuazione della Scheda n. 80 dell'Appendice alle presenti Norme destinato alla conservazione ed alla costituzione di aree verdi di protezione naturalistica ed ambientale al servizio dell'intero sistema urbano e del territorio, ed all'inserimento di attività ricreative, culturali e di svago a basso impatto ambientale. Tale obiettivo si realizza mediante un assetto integrato, che può prevedere sia il permanere dell'ordinaria attività agricola, sia la creazione di servizi ed aree verdi attrezzate, per la fruizione sociale dell'ambiente.
2. All'interno di tali sottozone è consentita la formazione di aree attrezzate per spettacoli viaggianti e, previa verifica di idoneità ed inserimento nel piano intercomunale d'emergenza, di aree di attesa o di accoglienza di protezione civile in cui ospitare d'urgenza persone e mezzi evacuati e/o concentrare persone e mezzi delle colonne di soccorso.
3. Le aree comprese all'interno di tali sottozone di norma devono entrare a far parte del demanio comunale, pur potendo essere utilizzate, se non ancora acquisite alla proprietà pubblico, previa dichiarazione di servitù di pubblico utilizzo in caso di calamità.

2. Usi previsti

1. Nelle sottozone omogenee "F9" sono previste le funzioni indicate al comma 2 della Scheda progettuale n. 80 dell'Appendice.

3. Interventi richiesti e consentiti

1. Per le sottozone eventualmente ricomprese nel piano intercomunale di protezione civile, è ammessa la nuova costruzione o installazione di strutture temporanee (moduli abitativi, roulotte, edifici temporanei per servizi sociali, servizi igienici, docce) da porre in essere all'occorrenza e da smantellare o rimuovere una volta esaurita la loro funzione d'emergenza e di strutture edilizie per servizi, depositi attezzi e simili, strettamente legate alla funzione.
2. Vale quanto previsto al comma 3 della Scheda progettuale n. 80 dell'Appendice.

CAPO 9 ZONE “G” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI FRAZIONE E DI INSEDIAMENTO

Art. 79 Definizione e norme di carattere generale

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

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

1. Definizione

1. Le sottozone G1 sono suddivise in aree con le seguenti destinazioni d'uso, contrassegnate da apposite simbologie e sigle nelle planimetrie di progetto:
 - *Attrezzature civiche (ac): usi b4.1.1;*
 - *Attrezzature religiose (ar): usi b4.1.2;*
 - *Attrezzature per l'istruzione (i): usi b4.1.3.*

2. Interventi ammessi

1. Nelle sottozone G1, compatibilmente con le categorie d'intervento assegnate agli edifici esistenti, sono ammessi tutti gli interventi edilizi di recupero MO, MS, RRC, RE, CD, D;
2. Gli interventi di nuova costruzione AM, NC sono ammessi con i seguenti limiti:
 - $I_F \text{ max} = 0,6 \text{ mq/mq}$
 - $H \text{ max} = 10,50 \text{ m}$
 - $I_C \text{ max} = 50\%$
3. Relativamente ai comparti G1 posti tra le vie Fleming e Della Pace, in località Coriano, vale quanto previsto con la Scheda n. 28 dell'Allegato B.

Art. 81 Sottozone "G2" per parcheggi pubblici (P2)1. Usi ammissibili

1. Oltre alla funzione di parcheggio, sono ammesse le seguenti funzioni
 - *Funzioni commerciali:* usi b2.1 (solo su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico e attività gestite con convezione di durata massima di anni 10 rinnovabili edicole giornali e distributori automatici), b2.6 (solo chioschi bar su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico e attività gestite con convezione di durata massima di anni 10 rinnovabili), b2.7
 - *Funzioni speciali:* uso G5.

2. Interventi ammessi

1. Sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti limiti:
 - per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
 - per gli usi, b2.7 e G5 non sono ammesse costruzioni stabili.
 - per gli usi b2.1 (edicole di giornali e distributori automatici), b2.6 (chioschi bar) valgono i limiti dimensionali indicati all'art. 128.

3. Particolari prescrizioni in alcuni casi di attuazione degli interventi

1. In località Sant'Andrea in Besanigo nella Zona G2 asteriscata ricadente all'interno dell'Art. 22 del PTCP si richiama l'osservanza al contenuto del comma 3 dell'Art. 22 delle Norme del PTCP, con particolare riferimento alla prescrizione dell'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.

Art. 82 Sottozone "G3" per verde pubblico attrezzato1. Usi ammessi

1. Nelle sottozone "G3" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - *Funzioni commerciali:* usi b2.1 (solo edicole giornali e distributori automatici su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico e attività gestite con convezione di durata massima di anni 10 rinnovabili), b2.6 (solo chioschi bar su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico e attività gestite con convezione di durata massima di anni 10 rinnovabili), b2.7;
 - Funzioni di servizio di interesse generale: uso b4.1.4,

2. Interventi ammessi

1. Sono consentiti tutti i tipi di intervento con i seguenti limiti:
 - $I_F \text{ max} = 0,05 \text{ mq./mq.}$
 - Superficie permeabile min. = 80%.
 - per gli usi b2.7 e G5 non sono ammesse costruzioni stabili.
 - per gli usi b2.1 (edicole di giornali e distributori automatici) e b2.6 (chioschi-bar) valgono i limiti dimensionali indicati all'art. 128.

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

1. Le sottozone "G4" comprendono le aree pubbliche a verde con funzione di separare e proteggere le zone residenziali e per servizi rispetto alla viabilità principale ed alle aree produttive, riconnettendole in un sistema continuo di spazi pubblici. Esse hanno altresì lo scopo di dare una più precisa definizione morfologica ai limiti dell'edificato nei confronti delle aree agricole di salvaguardia.
2. Nelle sottozone "G4" dovranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali con piazzole di sosta che ne consentano la fruizione e il collegamento con le altre aree urbane e con il territorio agricolo.
3. In tali sottozone potranno essere realizzati orti urbani a uso sociale sulla base di progetti unitari. In tal caso, oltre alle porzioni coltivate dovranno essere previste aree di uso comune agli utenti, i manufatti di servizio, nonché i dispositivi irrigui e gli altri elementi di arredo; in particolare i manufatti di servizio dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei.
4. Sono possibili gli usi e i tipi di intervento previsti per le sottozone "G3".

5. Sugli eventuali edifici esistenti all'interno delle sottozone "G4", con l'esclusione delle aree ricomprese all'interno di perimetri di PUA, sia cartografati sia non cartografati negli elaborati grafici del presente piano, si applica per quanto compatibile, quanto previsto per gli edifici esistenti al CAPO 7 delle presenti norme, con particolare riferimento agli artt. 61, 65, 66.

CAPO 10 NORME RELATIVE AGLI AMBITI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE

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

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

TITOLO 3 TUTELA DELL'AMBIENTE E DELLE TESTIMONIANZE STORICHE

CAPO 1 TUTELA DEL PATRIMONIO AMBIENTALE

Art. 85 Norme generali

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

Art. 86 Unità di paesaggio

1. Definizione e norme generali

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

Art. 87 Corsi d'acqua

1. Definizione e norme generali

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

2. Interventi consentiti

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

Art. 88 Aree esondabili

1. Definizione e norme generali

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

2. Interventi consentiti

1. Nelle aree di cui al comma 1. sono ammessi esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica gli interventi previsti agli artt. 2.3 e 2.4 del PTCP 2007 – Variante 2012, con le modalità prescrittive ivi indicate.
2. Nelle aree esondabili è in particolare vietato l'abbattimento senza autorizzazione delle competenti Autorità idrauliche di alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo.

3. Prescrizioni

1. Le tavole della serie "P.S.Z." riportano le fasce perimetrate dal P.A.I. corrispondenti a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, oltre alle ulteriori individuate dallo studio geologico appositamente prodotto per la Variante Generale al P.R.G., per le quali si applicano le disposizioni del presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. adottato ai sensi delle vigenti norme di legge.

Art. 88bis Prescrizioni degli assetti idrogeologici

1. Prescrizioni

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

Art. 89 Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

1. Definizione e norme generali

1. Le aree di cui al presente articolo coincidono in gran parte con quelle individuate e perimetrare dal PTCP nella TP1 quali "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", di cui all'art. 22 delle norme tecniche di attuazione del PTCP stesso, se si escludono le aree esondabili, già normate con il precedente art. 88.
2. Il perimetro riportato nelle tavole di progetto P.S.Z. in scala 1:5000, relativamente alle aree di cui al presente articolo, le identifica quali aree che per caratteristiche morfologiche e vegetazionali appartengono agli ambiti fluviali del reticolo idrografico principale e che sono contenute nel limite dei terrazzi fluviali di 3° ordine, come individuato nella Tavola di analisi A.02 – Carta Morfologica in scala 1:10000 del presente piano.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione delle fasce di cui al punto 2 del presente comma, che costituiscono la struttura portante della rete ecologica provinciale. Il Comune, in accordo con la Provincia, promuove per le aste fluviali principali progetti di tutela, recupero e valorizzazione ambientale di cui all'Art. 97 delle presenti norme.

2. Interventi consentiti

1. In queste fasce, ferme restando le destinazioni di zona di cui al Titolo 2, sono consentite esclusivamente:
 - a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto;
 - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
 - c) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
 - d) i rimboschimenti a scopi produttivi e gli impianti per l'arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi e previsti in piani o progetti approvati dalle competenti autorità;
 - e) gli interventi edilizi consentiti dall'art. 66, commi 1. e 3. , delle presenti norme. Detti interventi edilizi devono comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche tecnologiche, tipologiche ed estetiche degli edifici preesistenti;
 - f) la realizzazione di nuovi edifici strettamente funzionali all'attività agricola, secondo quanto previsto, in relazione agli indici e alle destinazioni d'uso, dall'art. 67, commi 1. e 2. , e con l'obbligo di collocare tali fabbricati a distanza, dal limite della zona fluviale, non inferiore a quella degli edifici colonici preesistenti all'interno della stessa proprietà fondiaria, e comunque non inferiore a 10 m.;
 - g) la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00.
2. Qualunque intervento edilizio di nuova costruzione riguardante gli usi D, è subordinato all'approvazione di un PSA che certifichi, tra l'altro, che le esigenze di nuova costruzione non siano diversamente soddisfacibili al di fuori delle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.
3. Le opere di cui alle lettere b), c) e g) del punto 1 e quelle di cui al punto 2 del presente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
4. Per una profondità di 10 metri lineari dal limite verso il corso d'acqua delle fasce di tutela è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle lettere c) ed f) nonché, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

5. Nelle fasce di tutela dai caratteri ambientali dei corsi d'acqua è in particolare vietato l'abbattimento senza autorizzazione di alberature di essenze caratteristiche della flora alveare e fluviale con diametro del tronco superiore a cm. 10 misurato ad un metro dal suolo.
6. E' altresì vietato modificare in modo permanente lo stato dei luoghi per quanto non espressamente previsto dal presente articolo.
7. All'interno delle aree di cui al presente articolo si possono altresì localizzare:
 - a) parchi, le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, corridoi ecologici, percorsi, spazi di sosta e sistemazioni a verde funzionali ad attività di tempo libero, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
 - b) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie nonché depositi di materiali necessari per la manutenzione delle attrezzature di cui alla precedente lettera a);
 - b) percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
 - c) corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
 - d) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al seguente punto 10.
8. Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai punti 1, 7, 9, 10 e 11 del presente comma 2, sono comunque consentiti:
 - a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti definiti ammissibili dal presente piano, nel rispetto di quanto previsto nelle tavole di progetto ed all'interno delle presenti norme;
 - b) gli interventi nei complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti;
 - c) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTCP;
9. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
 - a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria;
 - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c) invasi ad usi plurimi;
 - d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
 - e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
10. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al precedente punto 9 non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Art. 90 Invasi e bacini d'acqua

1. Gli specchi d'acqua esistenti non compresi nel precedente art. 87, quali maceri, laghetti risultanti da cave e simili, individuati con apposita simbologia nelle tavole della serie P.S.Z. del PRG, devono di norma essere conservati e sottoposti a regolare manutenzione, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento.

2. Sono consentiti limitati interventi di consolidamento e sistemazione delle sponde, effettuati con materiali e tecnologie che consentano la sistemazione dei luoghi per lo svolgimento di attività di tempo libero, quali la pesca sportiva di cui all'art. 19 della L.R. 11/2012 e similari (uso b4.7.3) .
3. L'eventuale soppressione degli invasi deve essere oggetto di Piano di Sviluppo Aziendale ai sensi dei precedenti artt. 62 (comma 3.3) e 65 (comma 1.3), accompagnata da esauriente spiegazione degli aspetti produttivi che motivano la richiesta. In tal caso il terreno andrà ripristinato a destinazione agricola evitando di utilizzare per il riempimento materiale inquinante per le falde e per il territorio circostante.
4. Per lo svolgimento di attività di pesca sportiva, nei laghi esistenti di cui al comma 1., è ammessa la realizzazione di un chiosco ad uso bar/ripostiglio ed eventuali attrezzature amovibili e/o precarie non costituenti manufatti edilizi (pedane, pergolati, vele ombreggianti) finalizzate alla fruizione all'aria aperta delle aree contermini l'invaso, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - S_{CO} max = 30 mq
 - Altre attrezzature: 30 mq di superficie occupata
 - I_{PF} = 90% S_F
 - A = 80 alberi/ha (quinta continua di alberi di alto fusto lungo tutto il perimetro dell'area)
5. Per gli invasi ricompresi nell'ambito territoriale del Parco del Torrente Marano si applicano le disposizioni della Scheda n. 80 dell'Appendice nonché, per i laghi siti all'interno delle aree vincolate ex Art. 5.4 del PTCP quelle di cui al precedente Art. 89 delle presenti Norme .

Art. 91 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

1. Il PRG individua nelle tavole P.S.Z. in scala 1:5000 le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale comprendenti ambiti territoriali caratterizzati da aspetti di pregio sia per le componenti geologiche, vegetazionali e percettive sia per le componenti storico-testimoniali.
2. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali di pregio dei territori di cui al comma 1. e al controllo delle trasformazioni antropiche e morfologiche che possono alterarne l'equilibrio.
3. Al fine di favorire la valorizzazione e la frequentazione delle zone di interesse paesaggistico-ambientale il PTCP individua il corridoio ecologico della collina così come individuato nella TP2 quale asse preferenziale per la localizzazione di:
 - a) attrezzature culturali, ricreative e di servizio alle attività per il tempo libero
 - b) attività ricettive quali campeggi e agriturismo
4. Le attività di cui alla lettera a) e b) del precedente comma ricadenti nelle zone di cui al presente articolo devono essere preferenzialmente localizzate negli edifici esistenti. Nuovi manufatti sono ammessi esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.
5. Nelle aree di cui al presente articolo, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, possono essere localizzati interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:
 - a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
 - b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
 - c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, finalizzate ad attività di tempo libero.
6. Nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti:
 - a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, ove definito ammissibile dal presente piano regolatore generale, nel rispetto di quanto previsto nelle tavole di progetto ed all'interno delle presenti norme, anche in riferimento a quanto previsto e consentito al comma 10 del presente articolo;
 - b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTCP;
 - c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente

- connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Nelle zone che interessano la paleofalesia ricadente nel sistema costiero sono comunque escluse tutte le movimentazioni di terreno che portino alla modifica dell'andamento plano-altimetrico rilevabile dal piano di campagna.
7. Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del sesto comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della Legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
8. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
- linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
 - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
 - sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico sono ammesse nelle aree di cui al secondo comma qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione, del presente Piano ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.
9. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al terzo comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
10. Per quanto attiene agli interventi di cui al precedente comma 6, lettera a), e lettera c), sono consentiti, previa valutazione di sostenibilità, i seguenti interventi:
- sugli edifici esistenti non oggetto di specifica disposizione di zona si applica quanto previsto all'Art. 61 Norme di carattere generale per le Zone Omogenee "E" per quanto compatibile, all'Art. 65 Sottozone "E2", all'Art. 66 Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone "E2";
 - per gli interventi atti a soddisfare le esigenze dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale si applica quanto previsto all'Art. 61 Norme di carattere generale per le Zone Omogenee "E" e all'Art. 67 Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone "E2", con esclusione di nuovi insediamenti per gli usi d2.7 e ferme restando le limitazioni prescrittive del precedente comma 6.

Art. 92 Sistema dei crinali

1. Definizione e norme generali

- All'interno delle Tavole P.S.A. in scala 1:5000, sono individuati con idonea simbologia i crinali principali, da assoggettare a particolari norme di tutela.
- Sulle unità fondiari situate in prossimità dei crinali individuati nelle tavole del PRG gli interventi di nuova costruzione saranno ammessi, nel rispetto delle H max consentite dalle relative norme di zone E, solo in aree

situate ad un dislivello pari ad almeno 20 ml. rispetto alla quota del crinale riscontrata sulla linea della massima pendenza; gli interventi di nuova costruzione costituiti da ampliamento di fabbricati esistenti all'esterno della sagoma esistente ai sensi della lettera g.1) dell'Allegato Definizione degli interventi edilizi alla L.R. 31/02, nella misura prevista dalle specifiche norme di zona del presente PRG sono comunque consentiti, nel rispetto delle H max previste dalle norme di zona E. Nel caso in cui, ad una distanza di 100 ml dal crinale il dislivello di 20 ml dalla quota dello stesso non sia ancora presente, saranno consentiti gli interventi di nuova costruzione, nel rispetto delle H max previste dalle norme di zona E, purchè il punto più elevato del manufatto edilizio da realizzare sia almeno 3 ml al di sotto della quota del crinale stesso.

3. Lungo i crinali che rappresentano i percorsi matrice degli insediamenti storici sono consentiti interventi nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti e solo in aderenza alle aree già edificate.
4. Il presente articolo non si applica all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nelle aree previste come urbanizzabili dal presente piano; non si applica altresì all'interno dell'Ambito della Comunità di San Patrignano. Le limitazioni relative alla nuove edificazioni, di cui al precedente punto 2, non si applicano ai centri edificati aziendali delle aziende agricole esistenti, per i quali valgono le altre disposizioni delle presenti norme con l'obbligo di prevedere comunque un inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi appropriato e il più lontano possibile dal crinale compatibilmente con le esigenze di organizzazione produttiva delle aziende agricole esistenti.
5. La individuazione dei crinali sugli elaborati grafici del piano è stata realizzata sulla base della interpretazione della C.T.R., in scala 1:5000 e può quindi non rispecchiare fedelmente il reale stato di fatto del terreno. In caso di intervento in prossimità dei crinali, si potrà precisare l'individuazione del crinale stesso tramite apposito rilievo strumentale.
6. Nei casi in cui il sistema dei crinali coincide con la viabilità e vi sia sovrapposizione dei vincoli (fasce di rispetto stradali e crinali) per i soli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la demolizione e ricostruzione ed eventuale ampliamento dell'edificio purchè ammesso dalle specifiche norme, al limite esterno della fascia di rispetto alle seguenti condizioni:
 - non superamento dell'esistente larghezza ed altezza dell'edificio rispetto alla linea di crinale.
 - con l'intervento di trasferimento non si potrà comunque superare l'altezza degli edifici stabilita dalle presenti norme per le zone agricole, riducendo eventualmente l'altezza preesistente, se superiore.⁵⁹

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

- aree instabili per fenomeni attivi o quiescenti;
 - aree potenzialmente instabili con pendenza superiore al 20%, previo studio di dettaglio previsto all'art. 15, comma 8, delle Norme del PTCP che dovrà valutare e attestare la non idoneità dell'area;
- è consentito collocare l'edificio in diversa posizione (rispetto alla proiezione perpendicolare dell'esistente), purchè in area immediatamente attigua.

Art. 93 Aree soggette a vincolo idrogeologico

1. Nella tavola di V.01 – Carta di sintesi dei vincoli – in scala 1:10000, è riportato il perimetro delle aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23.
2. Gli interventi ammessi dal presente PRG all'interno delle aree di cui al presente articolo potranno essere realizzati unicamente previo rilascio di specifica autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D.L. 3267/1923, rilasciata dalla Provincia di Rimini.
3. Nelle zone a vincolo idrogeologico ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato, in località Mulazzano, deve essere data attuazione alle disposizioni di cui all'art. 150, comma 5, della L.R. 3/99.

Art. 94 Assetto geomorfologico

1. Definizione e norme generali

1. Nella tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli - in scala 1:10000, sono perimetrare le seguenti aree:
 - zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare;
 - zone instabili per fenomeni di dissesto attivi verificati;

⁵⁹ Periodo aggiunto in sede di approvazione in adeguamento all'osservazione formulata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 23 del 08/02/2005.

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

1.bis Nella tavola V.01 - Carta di sintesi dei vincoli in scala 1:10000, sono riportati i seguenti elementi:

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

2. Con le carte di cui al precedente punto si dettaglia, e prende atto del contenuto della Tavola D del PTCP 2007, (approvato con delibera di C.P. n. 12 del 23/04/2013) e della Tavola dei dissesti del P.A.I approvato dalla Regione Emilia Romagna con DGR n. 1140 del 27/07/2009. ed agli elementi ed aree riportati su tale carta di dettaglio sono da applicarsi le prescrizioni di cui ai seguenti commi.

2. Interventi consentiti

1. Nelle zone instabili per **fenomeni di dissesto attivi verificati** e da **verificare, per le aree di possibile influenza di frane di crollo** e per i **calanchi**, così come individuate nella Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli, valgono le seguenti prescrizioni:

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

2. Nei **calanchi**, così come individuati nella nella Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli, deve essere promossa la conservazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici nonché il naturale processo evolutivo dei versanti. Interventi di consolidamento e bonifica, a basso impatto ambientale, sono ammessi solo qualora l'evoluzione dei

calanchi metta a rischio la pubblica incolumità o infrastrutture tecnologiche o viarie esistenti. È inoltre vietata qualunque piantagione e/o coltivazione a scopo agricolo o produttivo.

3. Per le **zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti da verificare**, così come individuati nella Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli, valgono le seguenti prescrizioni:
- non sono ammessi nuovi manufatti edilizi fatta eccezione per i servizi agricoli ricadenti in territorio extraurbano purché di modeste dimensioni, aventi una S_T massima di mq 100 e con una altezza media di ml 3,50;
 - non sono ammessi cambi di destinazione d'uso che aumentino il numero delle persone esposte al rischio;
 - non sono ammessi movimenti del terreno che non siano connessi ad opere di regimazione idraulica o a interventi di consolidamento o che non siano funzionali agli interventi consentiti dalle presenti norme;
 - per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di conservazione, interventi per adeguamenti igienico-sanitari ed in genere interventi a carattere obbligatorio prescritti da specifiche norme di settore, interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità dell'edificio e modesti ampliamenti, fino ad un massimo di 100 mq di S_T , di servizi agricoli oltre che interventi (canalizzazione acque meteoriche, canalizzazione scarichi) che riducano le interferenze peggiorative dello stato di dissesto;
 - Non sono ammesse nuove infrastrutture viarie. Nuove infrastrutture tecnologiche sono ammesse se non altrimenti localizzabili. Le previsioni e i progetti devono essere corredate da studi di dettaglio che definiscano gli interventi di mitigazione del rischio. I progetti sono comunque soggetti al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino;
 - Sono ammessi interventi di manutenzione, ripristino e adeguamento delle infrastrutture tecnologiche e viarie esistenti. I progetti di tali interventi, ad esclusione di quelli di sola manutenzione, sono comunque assoggettati a parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino;
 - Sono ammessi gli interventi per la stabilizzazione dei dissesti nonché gli interventi di gestione di cui al art 4.1 comma 7 delle Norme del PTCP 2007 Var. 2012.
4. Nelle **zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti verificati** così come indicate nella Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli e in quelle che risultino tali a seguito di verifiche di cui al successivo comma 6 valgono le disposizioni di cui al precedente comma 3, sono comunque ammessi:
- interventi relativi ad attrezzature e impianti pubblici essenziali;
 - nuove infrastrutture viarie e tecnologiche non altrimenti localizzabili. Le previsioni e i progetti di tali infrastrutture devono essere corredate da studi di dettaglio che definiscano gli interventi di mitigazione del rischio. I progetti sono comunque soggetti al parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino.
 - nonché i seguenti interventi per le aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato:
 - I. interventi di nuova urbanizzazione solo se previsti da strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data di adozione del progetto di piano stralcio dell'Autorità di Bacino ovvero 28 maggio 2001;
 - II. interventi di nuova costruzione all'interno del tessuto urbano già dotato di opere di urbanizzazione;
 - III. interventi di ampliamento degli edifici esistenti;
 - IV. interventi di nuove infrastrutture e servizi di interesse pubblico.
 - Gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione ammessi devono essere preceduti da specifiche analisi geologiche e, se necessario, da interventi di consolidamento, che comportino la mitigazione della pericolosità e compatibilità degli interventi.
 - Tutti gli interventi ammessi devono comunque essere realizzati con modalità che non determinino situazioni di pericolosità. In particolare: non è consentita la movimentazione di terra che non sia connessa ad opere di regimazione idraulica o agli interventi consentiti dalle presenti norme; deve essere effettuata la canalizzazione delle acque meteoriche; le reti acquedottistiche e le fognature devono essere a perfetta tenuta; deve essere garantito il rispetto delle norme sismiche previo approfondimento dell'interazione tra i caratteri litologici dell'area e le sollecitazioni sismiche.
5. Nelle zone instabili per **fenomeni di dissesto attivi** (verificati e da verificare), nelle zone instabili per fenomeni di **dissesto quiescenti** (verificate e da verificare) e nei **calanchi**, fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, deve essere perseguita la tutela dell'ambiente, della conservazione del suolo e dai rischi di dissesto attraverso interventi di:
- a) stabilizzazione dei fenomeni di dissesto in atto e consolidamento dei versanti interessati da fenomeni di dissesto quiescente preferibilmente con criteri di ingegneria naturalistica;
 - b) regimazione delle acque superficiali e profonde;

- c) mantenimento e ripristino dei caratteri geomorfologici, vegetazionali (formazioni boschive o arbustive, elementi isolati, siepi e filari) e paesaggistici con particolare riferimento alle unità di paesaggio e alle aree di tutela individuate nella Tavola B e C del PTCP 2007 var.2012;
- d) rinaturalizzazione e sistemazioni a verde con esclusivo uso di associazioni vegetali autoctone e incentivazione alla diffusione spontanea di specie autoctone.

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

Le pratiche colturali eventualmente in atto, nelle zone instabili per fenomeni di **dissesto quiescenti** (verificate e da verificare) devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico e con le caratteristiche ambientali delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idraulica superficiale.

6. In sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici è possibile condurre la verifica delle zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare e delle zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti da verificare come individuate nella Tavola D del PTCP 2007 e riportate nella Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli, avvalendosi di uno studio geologico eseguito secondo la metodologia di cui alla direttiva provinciale approvata con deliberazione di C.P. n. 47 del 25 giugno 2003 e previa l'acquisizione del parere vincolante o presa d'atto del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino ai sensi dell'art. 17 delle norme del Piano stralcio dell'Autorità di Bacino. Le aree che a seguito della verifica di cui al presente comma risultassero interessate da fenomeni di dissesto attivi sono soggette alle disposizioni di cui al comma 2, quelle risultanti interessate da fenomeni di dissesto quiescenti sono soggette alle disposizioni di cui al comma 4. Per le parti del territorio a destinazione agricola (Zona E compresi art.li 89 - 91) interessate da zone instabili per fenomeni di dissesto attivi da verificare o da zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti da verificare, la procedura di verifica si esaurisce con l'acquisizione e recepimento del Parere Vincolante di cui all'art. 17, comma 3 lettera a) delle NTA del PAI; in tal caso le tavole del PRG che riportano i dissesti sono periodicamente aggiornate attraverso le ridefinizioni degli ambiti di dissesto con la sola approvazione da parte della Giunta Comule delle degli elaboarti aggiornati ai pareri di cui all'art. 17, comma 3 lettera a) delle NTA del PAI.

I fenomeni di dissesto attivi e quiescenti verificati e i calanchi come individuati nella tavola D nonché i fenomeni di dissesto attivi e quiescenti che verranno verificati e approvati ai sensi del presente comma potranno essere soggetti a eventuali ulteriori proposte di modifica ai sensi delle procedure previste all'art. 22 della L.R. 20/2000 nonché delle procedure previste all'art. 6 comma 3 delle norme del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino.

7. Nelle **aree potenzialmente instabili**, così come individuate nella Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli, ogni trasformazione, nonché ogni previsione assunta dagli strumenti urbanistici comunali che implichi interventi di nuova costruzione o di ampliamento dei manufatti esistenti è subordinata alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio seguito da indagini geognostiche appropriate che chiariscano gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici di un adeguato intorno territoriale. A risultato di tali indagini, nel caso di comprovata insussistenza delle condizioni di instabilità sono ammessi tutti gli interventi di trasformabilità sia urbanistica sia edilizia compatibilmente con le specifiche norme di zona. Nel caso invece di rilevamento di condizioni di instabilità attiva o potenziale o di evoluzione dei fenomeni franosi operano le rispettive norme di cui ai precedenti commi. Sono comunque ammessi gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente.

8. I **depositi di versante da verificare**, così come individuati nella Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli, sono assoggettati alle prescrizioni di cui al precedente comma 3 al fine di prevenire utilizzi del territorio non compatibili con le reali situazioni di dissesto geomorfologico eccezion fatta per la procedura di acquisizione del parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino.

In sede di formazione e adozione degli strumenti urbanistici, avvalendosi di uno studio geologico condotto secondo la metodologia di cui alla direttiva provinciale approvata con deliberazione di C.P. n. 47 del 25 giugno 2003, si devono condurre motivati approfondimenti dei depositi di versante da verificare di cui al presente comma. Agli elementi geomorfologici che a seguito di tali approfondimenti risultassero classificabili come frane quiescenti si applicano invece le disposizioni di cui al precedente comma 4 agli elementi che risultassero classificabili come depositi di versante verificati si applicano invece le disposizioni di cui al successivo comma 9.

Per le parti del territorio a destinazione "zona E (compresi art. 89 - 91)" interessate da **depositi di versante da verificare**, la domanda del titolo abilitativo di trasformazione edilizia deve essere corredata da uno studio geologico-geotecnico, redatto secondo le disposizioni normative vigenti in materia, riguardante le aree del deposito coinvolte dall'intervento ed un significativo intorno, finalizzato alla definizione dell'effettiva pericolosità geomorfologica del deposito. Nel caso lo studio geologico-geotecnico determini la compatibilità dell'intervento

previsto, il titolo abilitativo è rilasciato senza una diversa classificazione o esclusione dalla classificazione del deposito, ai sensi dell'art. 4.1 co. 10 delle norme del PTCP 2007 var. 2012.

L'aggiornamento della Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli, sarà effettuato ad avvenuta approvazione dello strumento urbanistico.

9. I **depositi di versante verificati** così come individuati nella Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli o che risultassero tali a seguito degli approfondimenti di cui al precedente comma 8 sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - qualsiasi intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, deve essere supportato da un'attenta analisi geologica e geomorfologia di dettaglio da estendersi ad un intorno significativo dell'area di interesse e deve essere analizzata la stabilità del versante sia prima che a seguito della realizzazione dell'intervento;
 - la progettazione dell'intervento edificatorio deve essere supportata dalla progettazione delle opere atte alla regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel primo sottosuolo;
 - i movimenti di terra devono essere limitati alla realizzazione degli interventi ammessi compatibilmente con le specifiche norme di zona.
10. Nei **depositi eluvio colluviali e antropici** così come individuati nella Tavola V.01 – Carta di sintesi dei vincoli valgono le disposizioni di cui al precedente comma 2.9.
11. Le **scarpate** definite come quegli oggetti morfologici aventi altezza > di 10 m e pendenza > 45°. In adiacenza alle scarpate non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese e a partire dal piede delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sovrastanti.

Art. 94 bis Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico

1. In tutti gli interventi di cui al TITOLO 2 delle presenti norme vanno rispettate le eventuali disposizioni e indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica Relazione Geologica del PRG ed elaborati integrativi.
2. In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal PRG vanno osservate le disposizioni del D.M. 11/03/1988 relativamente alla indagine geologica e alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.
3. Tutte le disposizioni di cui al TITOLO 2 della presente normativa concernenti distacchi e altezze nell'edificazione, si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione relativa alla edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosità attribuiti al Comune di Coriano.
4. Per gli interventi ricadenti nelle fasce di amplificazione sismica cartografate nella Tav. A13 (osservazioni) allegata all'indagine geologica, ed in particolare nelle "aree caratterizzate da depositi superficiali di caratteristiche meccaniche particolarmente scadenti e/o con caratteristiche idrogeologiche scadenti" e le "aree di cocuzzolo, di bordo e ciglio di scarpata e aree eccessivamente acclivi in rapporto al tipo di substrato, al suo stato fisico e alle condizioni di giacitura degli strati" devono essere messi in atto, nella fase attuativa, tutti gli interventi finalizzati alla riduzione degli effetti del moto del suolo in caso di evento sismico. In corrispondenza delle "aree di cocuzzolo, di bordo e ciglio di scarpata e aree eccessivamente acclivi in rapporto al tipo di substrato, al suo stato fisico e alle condizioni di giacitura degli strati", si dovrà edificare con fondazioni profonde costituite da pali incastrati nella formazione compatta e si dovrà evitare la realizzazione di edifici con dimensioni maggiori di due piani fuori terra.

Art. 95 Aree boschive e/o destinate al rimboschimento

1. Definizione e norme generali

1. All'interno della Tavola di analisi A.07 – Carta dell'uso reale del suolo - in scala 1:10000, sono individuati con idonea simbologia le aree boschive principali, da assoggettare a particolari norme di tutela. In tali aree boschive e/o destinate al rimboschimento, è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche a valenza sovracomunale nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione pozzi.
2. E' prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco salvo quanto precisato da specifici Progetti Unitari di riqualificazione ambientale nei casi previsti dalla presenti norme.

3. Per gli edifici esistenti nelle aree boschive sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di recupero compatibili con le eventuali categorie di tutela degli edifici di interesse storico-testimoniale.
4. Eventuali opere che si rendessero necessarie in difformità da quanto prescritto nel precedente punto 1, in quanto esclusivamente finalizzate alla salvaguardia di detti beni ambientali e comunque compatibili con essi dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale o ai sensi del D.P.R. 616/77, previa verifica di compatibilità ambientale e purché ammesse dalle norme del PTPR.

Art. 96 Aree cespugliate e/o a bassa giacitura

1. Definizione e norme generali

1. All'interno della Tavola di analisi A.07 – Carta dell'uso reale del suolo - in scala 1:10000, sono individuati con idonea simbologia le aree cespugliate. In tali aree cespugliate e/o caratterizzate da vegetazione a bassa giacitura, è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche a valenza sovracomunale nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione pozzi;
2. E' prescritto il mantenimento delle essenze vegetali esistenti salvo quanto precisato da specifici Progetti Unitari di riqualificazione ambientale.
3. Per gli edifici esistenti nelle aree boschive sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di recupero compatibili con le eventuali categorie di tutela degli edifici di interesse storico-testimoniale.
4. Eventuali opere che si rendessero necessarie in difformità da quanto prescritto nel precedente comma 1, in quanto esclusivamente finalizzate alla salvaguardia di detti beni ambientali e comunque compatibili con essi dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale o ai sensi del D.P.R. 616/77, previo verifica di compatibilità ambientale e purché ammesse dalle norme del PTPR.

Art. 96bis Fasce di tutela e ricomposizione del verde di filtro e di connessione

1. Definizione e norme generali

1. Le "Fasce di tutela e ricomposizione del verde di filtro e di connessione" individuano quelle particolari aree delle Sottozone "E2" agricole di salvaguardia poste in prossimità del perimetro del territorio urbanizzato, alle quali è assegnata la funzione di concorrere alle dotazioni del sistema territoriale ed alla qualità ecologico-ambientale degli insediamenti e di separare e proteggere le zone residenziali e per servizi rispetto alla viabilità principale e le aree produttive. Esse hanno altresì lo scopo di dare una più precisa definizione morfologica ai limiti dell'edificato ed alle sue espansioni pianificate.
2. Le Fasce di cui al precedente comma sono comunque destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse all'uso agricolo sebbene caratterizzate da chiari rapporti spaziali di contiguità, inclusione e complementarietà con il territorio urbanizzato; al loro interno sono consentiti gli usi genericamente ammissibili per le Zone Omogenee "E" destinate all'agricoltura, cui appartengono, con le limitazioni di cui al seguente comma, ma non sono consentiti interventi di nuova costruzione (NC) a qualsivoglia uso asserviti.
3. Sugli eventuali edifici esistenti all'interno delle fasce di cui al presente articolo, sia cartografati sia non cartografati negli elaborati grafici del presente piano, si applica per quanto compatibile, quanto previsto per gli edifici esistenti al CAPO 7 delle presenti norme, con particolare riferimento all'Art. 61 Norme di carattere generale per le zone omogenee "E", all'Art. 65 Sottozone "E2" agricole di salvaguardia: criteri e norme generali, all'Art. 66 Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone "E2".

Art. 97 Progetti di tutela recupero e valorizzazione

1. Definizione e norme generali

1. Nelle tavole di progetto P.S.Z. in scala 1:5000 è individuato il perimetro del progetto di tutela recupero e valorizzazione coincidente con il progetto di valorizzazione naturalistica ed ambientale di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di attuazione del PTCP.

2. Tale ambito dedicato dalla Provincia a progetto di tipo naturalistico - ambientale denominato APNA (aree di protezione naturalistica e ambientale) interessa l'ambito fluviale del Torrente Marano e l'insieme delle emergenze naturalistiche e ambientali del sistema collinare ad esso direttamente connesso. La progettazione, l'attuazione, la gestione, e la regolamentazione di tale APNA è promossa dalla provincia tramite accordo di programma fra enti locali, istituti pubblici e associazioni nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- Trattazione unitaria e raccordata dei singoli ambiti territoriali;
- Definizione di Programma triennale di intervento e relativo Piano finanziario volto a consolidare e sviluppare le peculiarità naturalistico-ambientali caratterizzanti l'APNA;
- Progetti di intervento particolareggiati in specifiche porzioni del territorio;
- Diversificazione floro-faunistica delle fasce vegetazionali riparie garantendo la loro naturale evoluzione della sezione trasversale dell'area boscata;
- Elaborazione di indirizzi, procedure e programmi di finanziamento per la messa a riposo dei terreni e per l'applicazione di forme di lotta integrata in agricoltura;
- Applicazione sistematica di tecniche di ingegneria naturalistica;
- Recupero a sistema delle emergenze storiche di pertinenza fluviale;
- Realizzazione di parchi-museo didattici sulle tematiche della coltivazione e della civiltà contadina;
- Parchi-museo dei sistemi idraulici e dell'archeologia industriale, con particolare riferimento alle fosse dei mulini;
- Istituzione di percorsi pedonali e ciclabili connessi alle emergenze naturalistiche e storico testimoniali di maggior pregio;

Apposito comitato scientifico sarà istituito nell'ambito dell'accordo con funzione di indirizzo e consulenza per la precisazione degli obiettivi e dei contenuti progettuali. Tale comitato avrà le caratteristiche previste all'art. 15, comma 1, della L.R. 02/04/1988, n. 11.

L'accordo di programma dovrà definire, tra l'altro, le modalità e le forme di gestione dell'APNA con particolare riferimento al programma finanziario pluriennale, non settoriale ma coordinato, anche con la partecipazione della Regione, così come previsto dall'art. 32 del PTPR.

3. In attesa dell'attuazione di quanto previsto nel precedente punto 2, sarà possibile dare attuazione al disposto dell'art. 84 delle presenti norme, per quanto riguarda l'ambito territoriale del Parco del Torrente Marano.

Art. 98 Percorsi ciclo-pedonali e percorsi ippici di interesse ambientale

1. Definizione e norme generali

1. Nelle Tavole di progetto P.S.A. in scala 1:5000 sono evidenziati con idonea simbologia grafica i principali percorsi ciclo-pedonali ed i percorsi ippici di interesse ambientale presenti nel territorio comunale.
2. Tale rete di percorsi dovrà essere salvaguardata ed eventualmente ampliata, utilizzando a tale scopo tracciati storici e/o rurali già presenti e dismessi o in via di dismissione, o desumibili da cartografie catastali storiche.
3. A tale proposito, in attuazione del disposto del precedente punto 2, è prescritta la redazione di un PUA con lo scopo di definire compiutamente tale rete di percorsi e le caratteristiche degli stessi per quanto attiene a dimensioni, dislivelli ammissibili, caratteristiche plano-altimetriche, materiali utilizzabili, eventuali elementi di arredo a verde e punti di sosta attrezzati.
4. Per gli interventi da realizzarsi in attesa della redazione del PUA di cui al precedente punto 3, si applica il disposto dell'art. 77, comma 4 delle presenti norme, con particolare riferimento al punto 9 del medesimo comma.

Art. 99 Viabilità panoramica

1. Definizione e norme generali

1. Nelle Tavole P.S.A. – in scala 1:5000, sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tratti di viabilità panoramica presenti nel territorio comunale, per i quali sono da salvaguardare le viste panoramiche percepibili dall'utente che le percorra.
2. Su tali tratti viari non è consentito realizzare nuove costruzioni o ampliare costruzioni esistenti che possano impedire o ledere la percezione delle viste panoramiche di cui al punto precedente.

3. Al fine evidenziato al precedente comma 2., nei progetti di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni esistenti ricadenti entro una fascia di m 50 dal ciglio della viabilità panoramica, dovrà essere evidenziato, con idonee tecniche di rappresentazione grafica e/o fotografica, il rispetto delle viste panoramiche; la valutazione sulla compatibilità dell'intervento con la salvaguardia della vista panoramica compete alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in sede di espressione del parere sul progetto.
4. Il presente articolo non si applica all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e delle aree urbanizzabili.

Art. 100 Tutela del verde urbano

1. Sia nelle zone urbane che in quelle non urbane deve essere particolarmente curata la conservazione delle alberature e della vegetazione minore a carattere non produttivo.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Servizio che si avvarrà eventualmente della consulenza di agronomi o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di n. 2 nuove piante per ciascuna abbattuta. Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per l'elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il richiedente è obbligato a corrispondere la somma pari al valore di n. 3 nuovi esemplari, tenendo conto delle spese di piantagione in area pubblica. Per le modalità operative (indicazione delle specie idonee in relazione al contesto di riferimento, garanzie di attecchimento, ecc.) si rimanda al vigente Regolamento comunale del Verde.
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.
4. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive aventi diametro del tronco superiore 0,20 m. – rilevato a 1 m. dal colletto – e di non offenderne l'apparato radicale; è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alla dimensione.
5. Nelle zone agricole è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
6. E' vietato utilizzare aree a bosco e a parco, per depositi di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.

Art. 101 Potenziamento del verde urbano

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, DR e AM, interessanti le zone urbane, deve essere assicurata un'adeguata dotazione arborea (A) ed arbustiva (A_R), nell'ambito delle aree scoperte di pertinenza degli edifici secondo quanto prescritto dalla normativa di zona. Gli alberi di alto fusto messi a dimora andranno prescelti secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a 1 metro da terra, non inferiore a cm. 6.
2. In tutti gli interventi edilizi di NC, di insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso è prescritta la formazione di fasce di verde alberato di alto fusto dello spessore minimo di m. 3, lungo almeno due lati dell'area asservita, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici e sociali.
3. Analogamente, lungo il perimetro delle aree asservite a fabbricati per allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate, così come previsto al comma precedente.
4. Nelle zone agricole, in tutti gli interventi edilizi sulle unità edilizie esistenti e in quelli di nuova costruzione, almeno il 40% dell'area complessivamente asservita ai fabbricati dovrà essere provvista di copertura vegetale e, ove non già presenti, di alberi d'alto fusto, ubicati secondo le semplici modalità distributive tipiche delle corti coloniche tradizionali.
5. Nelle medesime zone agricole sono ammesse nuove recinzioni solo se costituite da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, ad eccezione dei tratti di proprietà prospicienti i fronti stradali ricompresi entro i limiti della corte o dell'area di pertinenza, ove sono ammesse anche recinzioni del tipo previsto all'art. 61, comma 3, lett. c)

del Regolamento Edilizio purché anch'esse affiancate internamente da una equivalente dotazione arbustiva. Sono comunque fatte salve ulteriori specifiche limitazioni stabilite dalle presenti Norme per particolari zone di tutela o di interesse storico-testimoniale.

Art. 102 Compatibilità degli insediamenti con il sistema fognario-depurativo

1. Definizione e norme generali

1. Nella Tavola di analisi A.08A – Sistema fognario-depurativo – in scala 1:10000, è riportato lo schema ed il tracciato del sistema fognario-depurativo comunale.
2. Per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento dell'esistente, a qualunque uso asservito, dovrà essere preventivamente verificata la possibilità di collegamento a tale sistema e la capacità dello stesso al trattamento degli scarichi prodotti dall'intervento stesso, in conformità al Regolamento comunale di fognatura.
3. Il collegamento al sistema fognario-depurativo di cui al precedente punto 2 dovrà essere realizzato preventivamente alla realizzazione dei nuovi insediamenti e degli interventi di nuova costruzione.
4. In caso di documentata impossibilità di collegamento al sistema fognario-depurativo comunale, potrà essere consentito, su conforme parere degli uffici comunali competenti e della ARPA, la realizzazione di idonei impianti di depurazione degli scarichi in loco, da realizzarsi contestualmente all'intervento previsto.

CAPO 2 TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE NON COMPRESO NELLE ZONE OMOGENEE "A"

Art. 103 Edifici di interesse storico-testimoniale

1. Gli edifici e i complessi di interesse culturale e ambientale esterni al centro storico (zona A) sono individuati nelle planimetrie del PRG e vincolati a specifiche categorie di tutela (A1, A2, A3, A4) corrispondenti a quelle definite per le unità edilizie del Centro Storico. Gli interventi edilizi su tali edifici dovranno pertanto rispettare le medesime norme e rispondere ai medesimi obiettivi definitivi agli artt. 33, 34, 35 e 36 per la corrispondente categoria di tutela.
2. Gli usi ammessi per questi edifici sono in generale quelli consentiti nelle rispettive zone omogenee nelle quali ricadono; tuttavia per gli edifici assoggettati alle categorie di tutela A1 e A2 deve essere verificata la compatibilità degli usi anche in relazione all'attitudine dell'edificio, o delle parti di edificio interessate, ad accoglierli, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, distributive e architettoniche; eventuali utilizzazioni, pur ammesse dalle norme di zona, che comportassero modifiche rilevanti all'organizzazione spaziale originale degli edifici, sono da considerare incompatibili.
3. Per tutti gli edifici vincolati dal PRG valgono inoltre le norme di cui all'art. 37 riguardante la zona omogenea A.
4. Sono inoltre soggetti a tutela, da attuarsi mediante interventi che utilizzino gli accorgimenti propri del restauro, tutti i manufatti minori di interesse storico, ancorchè non espressamente individuati nelle planimetrie di PRG, quali tabernacoli votivi, cippi, ecc.; devono inoltre essere conservate le coppie di colonne o pilastri, con o senza cancello, poste all'ingresso dei fondi agricoli.

Art. 104 Corti coloniche di interesse storico-testimoniale

1. Le planimetrie del PRG individuano con apposito perimetro le corti coloniche composte da edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela (A1, A2, A3 di cui agli artt. 33÷35 delle presenti Norme), e che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso alterazioni della configurazione originaria (quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni).
2. All'interno di tali corti sono ammessi interventi di RAL, nonché demolizione e ricostruzione DR, di ampliamento AM e nuova costruzione NC solo compatibilmente con le categorie di tutela degli edifici e in applicazione delle norme relative alle zone agricole "E".
3. All'interno delle corti appositamente perimetrata, gli interventi di nuova costruzione NC sono possibili solo all'esterno dell'area perimetrata. Sono ammessi interventi DR e AM, limitatamente agli edifici non soggetti a categoria di tutela, previa approvazione di un PUA. In tal caso gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dovranno conservare e valorizzare l'impianto originario della corte.
4. Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo, anche di siepe viva, che dividono in parti lo spazio unitario della corte.

CAPO 3 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI RISPETTO

Art. 105 Fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto

1. Definizioni e norme di carattere generale

1. Le fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto sono individuate dal PRG lungo gli assi infrastrutturali stradali esistenti e di progetto.
2. Le fasce di rispetto delle strade e delle infrastrutture di cui al punto precedente sono destinate alla tutela e ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o infrastrutture di trasporto collettivo, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, barriere antirumore, elementi di arredo urbano, ovvero a piantumazioni e sistemazione a verde o conservazione dello stato di natura.
3. Sulle tavole di progetto del piano sono individuate in particolare, con apposita simbologia, le "Fasce per l'adeguamento viario della superstrada Rimini-San Marino", la "Fascia di salvaguardia per la circonvallazione di Coriano", la "Fascia di salvaguardia per la circonvallazione di Ospedaletto", all'interno delle quali non potrà essere realizzato alcun intervento che possa rendere inattuabile la eventuale realizzazione o modifica dei tracciati viari e di relative fasce di rispetto.
4. Ove non individuate graficamente nelle tavole di PRG, in Zona omogenea E le fasce di rispetto stradale sono di ml 20,00. Sono comunque da rispettare eventuali maggiori distanze stabilite dal Codice della Strada D.Lgs. del 30/04/1992 n. 285 e del Regolamento di attuazione DPR 16/12/92 n. 495 e s.m.e i.

2. Norme generali per le fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate dal PRG lungo tutte le strade pubbliche extraurbane esistenti e di progetto e, ove opportuno, lungo le strade urbane e strade vicinali di progetto o che si intende potenziare.
2. Le fasce di rispetto delle strade pubbliche extraurbane esse hanno di norma una larghezza corrispondente alle fasce di rispetto di cui al Regolamento di applicazione del Codice della Strada, fatta eccezione per le fasce di rispetto relative ai tracciati di progetto della viabilità autostradale e delle strade statali nelle quali il PRG prevede la realizzazione di varianti e nuovi innesti. In tali casi le fasce di rispetto hanno larghezza variabile e comprendono aree che vanno tutelate per consentire la realizzazione dei nuovi tracciati individuati, che dovranno essere previsti in sede di progettazione di massima ed esecutiva.
3. La identificazione delle fasce di rispetto stradali sugli elaborati grafici di PRG non costituisce immediato vincolo preordinato all'esproprio; le aree ricomprese in tali fasce sono infatti espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, solo previa redazione di progetto dell'opera e/o di PUA pubblico; se ricadenti all'interno di PUA e/o PU privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.
4. Le fasce di rispetto stradale sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea. Per tale motivo, le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante; al loro interno il PRG può individuare specificatamente le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G: in tal caso le superfici comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici. Le fasce di rispetto stradale non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.
5. Le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee G ed F sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio e per quelle confinanti con zone omogenee B, C, D, sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico, e per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare tali fasce dovranno di norma essere destinate a verde pubblico o privato, obbligatoriamente là dove previsto dalle indicazioni grafiche di PRG.

3. Interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale

1. In tali fasce di rispetto è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli e il computo della superficie coltivata nella superficie aziendale.
2. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ricostruzione di edifici o impianti ad esclusione di chioschi-bar (uso b2.6), edicole di giornali e distributori di automatici (uso b2.1), qualora su proprietà pubblica e regolati da rapporto concessorio, impianti per la distribuzione di carburanti e stazioni di

servizio ai veicoli (uso b2.5) nonché impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale. Le concessioni per tali realizzazioni sono accompagnate da relativa convenzione che ne fissa la durata limitata e definisce le clausole di ripristino del suolo.

3. Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione del carburante (uso b2.5), dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti (in particolare la D.C.R. 355/2002 e s.m.i. ed il D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32) ed il disposto dell'art. 58 delle presenti norme.
4. Per gli impianti di distribuzione esistenti ricadenti, anche parzialmente, in dette fasce sono ammissibili interventi di ristrutturazione nei limiti di distanza minima dei manufatti, di altezza e indice di copertura di cui all'art. 58 delle presenti norme; inoltre è ammesso il trasferimento di impianti di distribuzione di carburanti contrastanti con esigenze di traffico, di fruibilità degli spazi pubblici, o di salvaguardia di beni storico-artistici ed ambientali, in conformità alle norme richiamate al precedente punto 3, anche in fasce di rispetto ricadenti e/o confinanti con altre zone omogenee non agricole.
5. Sugli edifici o impianti esistenti destinati ad altri usi sono ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, RRC, RE conservativa, nonché la demolizione D. Inoltre sono ammessi interventi di ampliamento AM qualora ciò sia consentito dalle norme della zona omogenea in cui ricadono, purché l'ampliamento avvenga in elevazione o nella parte non prospiciente la strada.
6. Per la realizzazione di recinzioni o muri di cinta e per l'impianto di siepi o alberature lungo le strade valgono le prescrizioni di cui al Codice della Strada e al suo Regolamento di applicazione.

Art. 106 Fasce di rispetto cimiteriale

1. Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi (P2), verde pubblico e servizi minori di pertinenza cimiteriale.
2. Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, non sono computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili eccetto che per le zone agricole E1 ed E2.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di carattere conservativo, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

Art. 107 Vincolo militare e aeroportuale

1. Dal 01/03/05, con il deposito del Decreto n. 9 datato 07/02/05, sono state revocate tutte le limitazioni per la Servitù Militare imposte nel Comune di Coriano con Decreto del Comandante della Regione Militare di Centro n. 200 in data 13/12/01.
2. In relazione alle mappe di vincolo territoriale relative agli ostacoli per la navigazione aerea ex artt. 707 e 708 Cod. Nav. dell'aeroporto internazionale di Rimini e San Marino, approvate da ENAC con nota prot. n. 0190269-P del 27/10/2017, valgono le seguenti disposizioni, assunte con Delibera di C.C. n. 92 del 22/12/2018 relative alle seguenti superfici di limitazione ostacoli⁶⁰:
 - a) Interventi che forano o ricadono nella Superficie Orizzontale Esterna (OHS)⁶¹
In tutte le zone omogenee di PRG (A-B-C-D-E-F-G) sono consentiti, senza obbligo di specifica valutazione da parte dell'Ente competente, per una altezza massima di m 15,00 fuori terra dall'originario piano di campagna per le opere da realizzare o realizzate o oggetto di sanatoria edilizia;
 - b) Interventi che forano o ricadono nella Superficie Conica (CS)⁶²
In tutte le zone omogenee di PRG (A-B-C-D-E-F-G) sono consentiti, senza obbligo di specifica valutazione da parte dell'Ente competente, per una altezza massima dell'edificio di m 12,50 fuori terra dall'originario piano di campagna e di altezza assoluta non superiore a mt 135,5 slmm per tutte le opere da realizzare o realizzate o

⁶⁰ Le superfici di limitazione degli ostacoli sono schematicamente rappresentate nella sezione schematica di figura 1. Le superfici cui si fa riferimento sono quelle descritte nel Capitolo 4 del "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" approvato da ENAC ed elaborato sulla base degli standard e raccomandazioni di cui all'emendamento n. 4 dell'Annesso 14 ICAO. Tali superfici variano per forma e ubicazione in funzione del codice di pista e dell'operatività della testata.

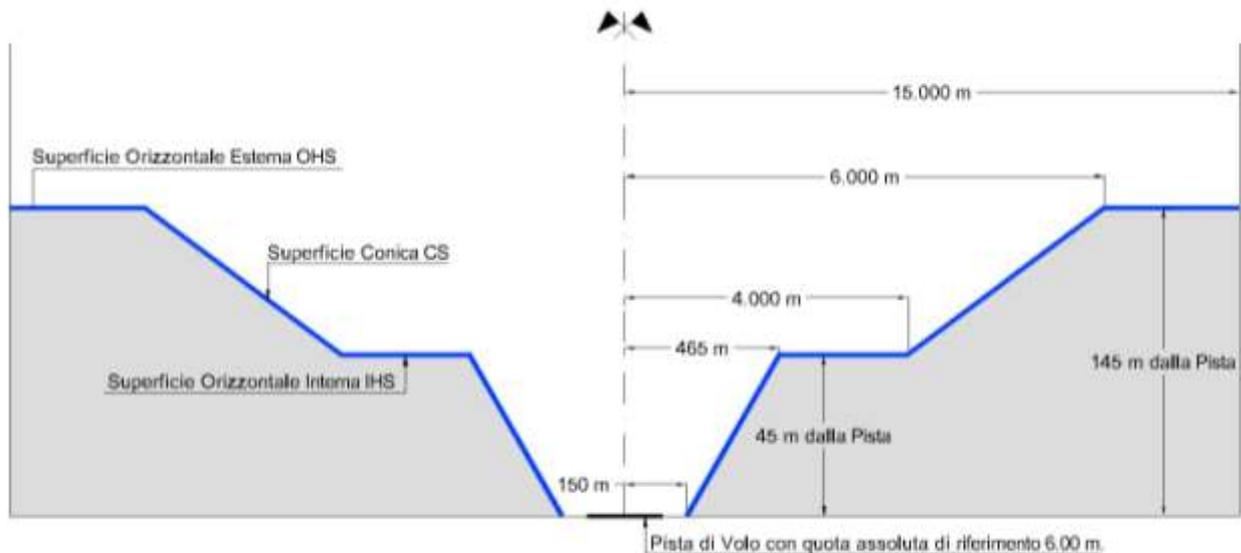
⁶¹ Acronimo di "Outer Horizontal Surface". Per la definizione si veda il Regolamento Enac sopra citato.

⁶² Acronimo di "Conical Surface". Per la definizione si veda il Regolamento Enac sopra citato.

oggetto di sanatoria edilizia. Tutti gli interventi dovranno comunque essere verificati con valutazione asseverata a firma di tecnico libero professionista che certifichi che l'attività edilizia che fora la superficie (CS) non costituisce ostacolo alla Navigazione Aerea e può essere consentita. Tale valutazione deve essere eseguita utilizzando il principio della schermatura o dell'ombra che attesti l'ammissibilità dell'intervento in quanto l'opera da realizzare o sanare non è rilevante rispetto al vincolo aeronautico;

c) Interventi che forano o ricadono nella Superficie Orizzontale Interna (IHS)⁶³

In tutte le zone omogenee di PRG (A-B-C-D-E-F-G) sono consentiti, senza obbligo di specifica valutazione da parte dell'Ente competente, per una altezza massima dell'edificio di m 9,00 fuori terra dall'originario piano di campagna e di altezza assoluta non superiore a mt 95,50 slmm per tutte le opere da realizzare o realizzate o oggetto di sanatoria edilizia. Tutti gli interventi dovranno comunque essere verificati con valutazione asseverata a firma di tecnico libero professionista che certifichi che l'attività edilizia che fora la superficie (CS) non costituisce ostacolo alla Navigazione Aerea e può essere consentita. Tale valutazione deve essere eseguita utilizzando il principio della schermatura o dell'ombra che attesti l'ammissibilità dell'intervento in quanto l'opera da realizzare o sanare non è rilevante rispetto al vincolo aeronautico.



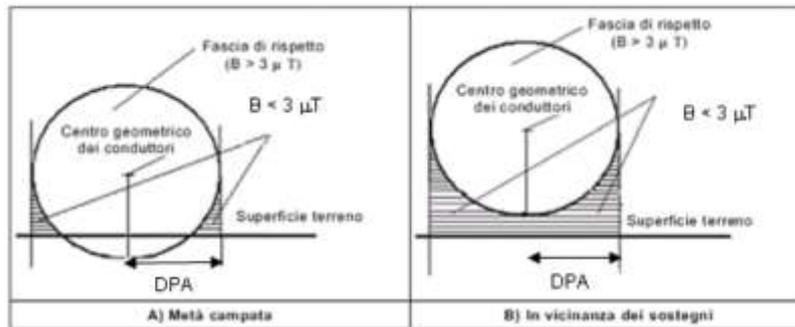
Art. 108 Elettrodotti ad alta, altissima e media tensione e relative fasce di rispetto

1. Nelle tavole di progetto P.S.Z. in scala 1:5000 e P.Z. in scala 1:2000 sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati degli elettrodotti ad alta, altissima e media tensione presenti all'interno del territorio comunale e le relative fasce di rispetto, tracciate ai sensi della L.R. 31 ottobre 2000, n. 30 "Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".
2. Con la DGR 1138/08 pubblicata sul BUR n. 148 del 25/08/08 la Regione Emilia-Romagna ha disposto l'abrogazione del capo IV della DGR 197/2001 in considerazione dell'avvenuto completamento del quadro di riferimento normativo a livello statale. In via derivata sono state disapplicate tutte le disposizioni della L.R. 30/2000 e ss. mm. in contrasto con la disciplina statale. Il DPCM 08/07/03 ha dunque previsto la determinazione di fasce di rispetto per gli elettrodotti ai fini del perseguimento dell'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$ ed il decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" ha introdotto la metodologia di calcolo sia ai fini della individuazione della fascia di prima approssimazione (DPA), che per la definizione della vera e propria fascia di rispetto per ogni tipologia di elettrodotto nuovo od esistente. In quest'ultimo caso, ovviamente, la fascia o sua approssimazione cautelativa (DPA) costituirà riferimento utile ai fini della collocazione di eventuali nuovi insediamenti (v. fig. seguente).
3. Per determinare l'ampiezza delle fasce di prima approssimazione (DPA), o per la definizione della vera e propria fascia di rispetto per ogni tipologia di elettrodotto nuovo od esistente, si farà quindi riferimento alla normativa citata al precedente comma 2 e si dovrà procedere alla richiesta al proprietario/ente gestore dell'elettrodotto⁶⁴;

⁶³ Acronimo di "Inner Horizontal Surface". Per la definizione si veda il Regolamento Enac sopra citato.

⁶⁴ La dimensione della DPA delle linee elettriche viene fornita approssimata per eccesso al metro superiore (interpretazione prevalente delle ARPA).

4. All'interno delle fasce di prima approssimazione (DPA), o della vera e propria fascia di rispetto (come calcolata con la nuova normativa), non sono comunque consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione per tutte le funzioni, abitative, direzionali, commerciali, produttive e di servizio, di qualsivoglia tipo e natura, che comportano la permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere;



Schema Fasce di rispetto e DPA per linee elettriche in corrispondenza di metà campata e in vicinanza dei sostegni (v. Linee guida Enel per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29/05/2008).

5. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti nelle delle fasce di prima approssimazione (DPA), o della fasce di rispetto vigenti degli elettrodotti, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS), va richiesto inderogabilmente il preventivo parere ARPA-AUSL. La previsione di nuove cabine di trasformazione, sia per interventi diretti che preventivi (PU, PUA, ecc.), dovrà essere accompagnata dalla determinazione delle DPA e, conseguentemente, dal relativo parere igienico-sanitario degli enti di cui sopra.
6. Dovranno essere verificate con gli Enti proprietari degli impianti di conduzione di energia elettrica le ulteriori condizioni per l'ammissibilità dell'intervento, con particolare attenzione alle eventuali servitù in atto.
7. Le DPA e le fasce di rispetto decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata o ne venga mutata la tipologia e/o tensione di esercizio.
8. Gli impianti a rete e le relative opere accessorie, purché interrati, identificati con l'uso G3 di cui all'art. 12 delle presenti NdA, possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale a prescindere dalla disciplina edilizia ed urbanistica dell'ambito, avendo cura al loro migliore inserimento funzionale e ambientale, nel rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità, sui campi elettrici e magnetici e fatte salve eventuali prescrizioni contenute nella Tavola dei Vincoli.

Art. 109 Fasce di rispetto dai metanodotti e relative servitù

1. Nella Tavola dei Vincoli V.01 sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati dei metanodotti e delle cabine di decompressione della grande rete di distribuzione presenti all'interno del territorio comunale.
2. I tracciati infrastrutturali trasposti sugli elaborati grafici del P.R.G. sono indicativi e possono non coincidere appieno con i reali tracciati sul territorio; la simbologia di P.R.G. indica pertanto la presenza dell'infrastruttura ed una fascia di di attenzione al contorno, mentre le effettive servitù sono definite secondo i riferimenti normativi del D.M. 24/11/1984 e s.m.i., dei D.M. 16/04/2008 e 17/04/2008..
3. Ai sensi dell'art. 2.4.3 del D.M. 24/11/1984 e s.m.i. non sono ammessi nuovi fabbricati appartenenti a nuclei abitati ad una distanza inferiore a 100 m dai metanodotti.
4. Ai sensi del citato D.M. 24/11/1984 e s.m.i., sono prescritte le seguenti fasce di servitù di rispetto nei confronti di fabbricati isolati o di gruppi di fabbricati con popolazione di ordine inferiore a 300 unità:

Denominazione impianto	Fascia servitù
Ravenna – Chieti	(15,50 m + 15,50 m) ⁶⁵ – (20 m + 20 m) ⁶⁶
Derivazione per Comune di Riccione	12 m + 12 m – (13,50 + 13,50) ⁶⁷

⁶⁵ Da osservare sino alla definitiva dismissione della tratta del Metanodotto Ravenna Chieti, prevista nell'ambito del progetto di cui alla nota seguente.

⁶⁶ Valevoli a far data del provvedimento di autorizzazione del nuovo tragitto del "Metanodotto Ravenna-Chieti rifacimento tratto Ravenna-Jesi DN 650 (26)" DP 75 bar e opere connesse di interesse nazionale" ex art. 52-quinques del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

⁶⁷ Valevoli a far data del provvedimento di autorizzazione del nuovo tragitto delle opere connesse al "Metanodotto Ravenna Chieti..." ex art. 52-quater del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

Allacciamento fornace Ve.Va. – Rio Melo	12 m + 12 m
Allacciamento Comune di Coriano	12 m + 12 m – (13,50 + 13,50) ⁶⁸

Le fasce asservite devono avere manto superficiale permeabile (area verde e/o coltivata).

5. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo entro la fascia di attenzione cartografata per queste infrastrutture, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire ovvero alla presentazione della SCIA/CILA, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per definire la precisa collocazione della condotta, prescrizioni ed entità della fascia di rispetto.
6. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole dei Vincoli decadono o si modificano di conseguenza, qualora la rete di distribuzione venga demolita o spostata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante con una delibera periodica meramente ricognitiva del Consiglio comunale.
7. Gli impianti a rete e le relative opere accessorie, identificati con l'uso G3 di cui all'art. 12 delle presenti NdA, possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale a prescindere dalla disciplina edilizia ed urbanistica dell'ambito, avendo cura al loro migliore inserimento funzionale e ambientale e fatto salvo il rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68, del Codice Civile nonché di eventuali prescrizioni contenute nella Tavola dei Vincoli e in strumenti di pianificazione territoriale.

Art. 110 Fasce di rispetto dalle reti di adduzione acquedottistica e relative servitù

1. Nella Tavola di analisi A.11 – Carta delle reti acqua, gas, energia - in scala 1:10000 sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati delle reti di adduzione dell'acquedotto della Romagna presenti all'interno del territorio comunale.
2. Con la delibera di approvazione dei progetti di tale condotte, fu istituito un vincolo di inedificabilità su una fascia di larghezza adeguata e proporzionale al diametro della condotta. I tracciati infrastrutturali di cui al comma precedente sono stati trasposti sugli elaborati grafici del P.R.G. desumendoli dalle cartografie trasmesse dagli Enti gestori, e non da un rilievo puntuale. Tali rappresentazioni grafiche possono quindi non coincidere appieno con i reali tracciati sul territorio; la simbologia di P.R.G. indica pertanto la presenza dell'infrastruttura e richiama la fascia di inedificabilità relativa, per la cui esatta localizzazione ed estensione si deve fare riferimento all'effettivo e reale tracciato. In caso di intervento in prossimità delle reti di cui al presente articolo, ai fini dell'effettiva delimitazione delle fasce di inedificabilità è prescritto un rilievo dello stato di fatto per la porzione della infrastruttura che interessa l'intervento stesso.
3. Il vincolo di cui al precedente comma 2 e la relativa fascia di salvaguardia sono riportate nella bozza di "Regolamento per la tutela delle condotte e degli impianti dell'acquedotto della Romagna", al quale si rimanda per competenza, come si rimanda alla cartografia elaborata dal Consorzio Acque di Romagna, depositata presso i competenti uffici comunali per una più puntuale disanima del tracciato infrastrutturale.
4. I competenti uffici comunali dovranno curare, in sede di rilascio di atti abilitativi su aree asservite o limitrofe a quelle asservite alle servitù di cui al presente articolo, il rispetto del regolamento di cui al precedente comma 3.

⁶⁸ Valevoli a far data del provvedimento di autorizzazione del nuovo tragitto delle opere connesse al "Metanodotto Ravenna Chieti..." ex art. 52-quater del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

TITOLO 4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO 1 STRUMENTI ATTUATIVI DEL PRG

Art. 111 Modi di attuazione del PRG

1. Il PRG sia attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), Progetti Unitari (PU) o attraverso interventi edilizi diretti nel rispetto di quanto disposto dalle prescrizioni grafiche e normative del PRG.
2. I PUA e i PU devono interessare l'interezza delle zone individuate e perimetrare negli elaborati grafici del PRG.
3. In tutte le Zone Omogenee l'edificazione è subordinata oltre al rispetto di norme, indici e parametri prescritti, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, ovvero alla previsione della contestuale realizzazione.

Art. 112 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi, sulla base della progettazione urbanistica generale del PRG, definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.
2. Sono Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica:
 - i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.);
 - i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 1/12/78 n. 47 e successive modificazioni e alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;
 - i Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni;
 - i Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.d.R.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457.
3. Sono Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata:
 - i Piani particolareggiati di iniziativa privata (P.P.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni;
 - i Piani di recupero di iniziativa privata (P.d.R.), di cui ai Titoli V e VII della legge regionale 7/12/78 n. 47 e al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;
 - i Piani di sviluppo aziendali o interaziendali (P.S.A.), di cui all'art. 40 della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni.
4. Sono Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata:
 - i Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16. commi 1 e 2 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, e di cui all'art. 20 della L.R. 30 gennaio 1995, n. 6.
5. L'attuazione del PRG a mezzo di strumenti attuativi preventivi è obbligatoria soltanto in determinati comparti individuati nelle planimetrie di PRG o per interventi prefigurati dalle presenti norme. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti attuativi preventivi, secondo le specifiche finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale.

Art. 113 Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU)

1. Ove specificamente indicato nelle planimetrie di progetto il PRG si attua attraverso un Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU) di iniziativa privata, da approvarsi preventivamente alla richiesta dei singoli Permessi di costruire.
2. Il PU si applica in quelle zone di espansione di contenute dimensioni incluse o limitrofe a zone in tutto o in parte edificate, la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l'integrazione di opere di urbanizzazione.
3. Il PU definisce i modi di utilizzo delle aree con indicazione:
 - delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, comprensive delle quote previste di (S_{SU}), ai sensi dell'art. 19, nella misura e nella tipologia espressamente indicata nella normativa della zona omogenea alla quale appartengono le aree oggetto di PU, anche se non specificamente individuate nelle tavole del PRG;

- delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;
 - delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e degli schemi planivolumetrici e tipologici previsti;
 - degli edifici da tutelare e salvaguardare nell'ambito delle zone di interesse storico e pregio ambientale.
4. Il PU è accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo nel quale tutti i proprietari, o gli aventi titolo, si obbligano ad eseguire tutti gli interventi conformemente a quanto previsto dal piano.
L'esame del PU avviene secondo le modalità procedurali proprie dei Permessi di costruire.
Il PU si attua successivamente attraverso intervento edilizio diretto. Qualora il PU presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso può essere oggetto di un'unico o più Permessi di costruire, previa stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo⁶⁹. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per il Permesso di costruire o per la segnalazione certificata di inizio attività.
In sede di approvazione, il PU può modificare il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie senza incrementare la potenzialità edificatoria (Pe) nè ridurre le aree ad uso pubblico; il PU è approvato in via ordinaria dalla Giunta Comunale, salvo casi specificamente previsti dalle Norme di zona o per particolari ambiti.
Nei casi in cui il PU sia completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie, il relativo permesso di costruire dovrà essere rilasciato sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.

Art. 114 Strumenti attuativi diretti

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per quali, ai sensi delle presenti Norme e delle planimetrie di PRG, non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il PRG si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
- il Permesso di costruire oneroso;
 - il Permesso di costruire convenzionato (art. 28bis DPR 380/2001 e art. 19bis L.R. 15/2013);
 - il Permesso di costruire gratuito;
 - la Segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 115 Comparto di attuazione

1. Il comparto urbanistico di attuazione è la porzione di territorio per la quale è prescritta l'attuazione sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 112, oppure di un Progetto Unitario di cui all'art. 113. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non; può comprendere anche aree non contigue.
2. Il comparto è sempre individuato da un perimetro.
3. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata possono essere presentati per l'approvazione dai proprietari riuniti in consorzio, rappresentanti almeno il 75% del valore dell'intero comparto sulla base dell'imponibile catastale; i proprietari consorziati devono comunque avere la disponibilità di tutte le aree di cui il Piano Attuativo preveda la cessione al Comune. Il Piano Attuativo, una volta approvato è vincolante anche nei confronti dei proprietari delle restanti quote non consorziate.

Art. 116 Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, i Piani per l'edilizia economica e popolare, i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, i Piani di recupero di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, devono contenere i seguenti elementi:
 - 1) schema di convenzione;
 - 2) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;

⁶⁹ Potrà farsi ricorso ad atto unilaterale d'obbligo nel caso nel caso il PU sia relativo ad interventi in zona agricola, quando non siano previste modalità attuative o interventi complessi o, ancora, quando la modalità di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione non preveda lo scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione.

- 3) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonchè elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- 4) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- 5) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
- 6) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- 7) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione dei lotti dei comparti di intervento, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal PRG, spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;
- 8) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni del PRG;
- 9) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianti di depurazione, ecc.) con relativa previsione di spesa di massima;
- 10) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- 11) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- 12) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano, ivi compresa la specificazione delle quote di opere di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- 13) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- 14) dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato.;
- 15) ove specificamente richiesto dalle presenti norme, alla relazione illustrativa deve essere allegato uno studio di valutazione dell'impatto delle attività previste sul sistema di circolazione e di parcheggio nell'area interessata dall'intervento, illustrando con idonei schemi planimetrici le soluzioni adottate per mitigare gli effetti sul traffico e renderli compatibili con l'obiettivo di migliorare delle qualità ambientali.

Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti 6 e 14, 15.

2. Lo schema di convenzione di cui al punto 1.1 deve contenere:
 - i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, Superficie complessiva edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonchè delle opere di urbanizzazione;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonchè per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;
 - nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
3. I Piani di sviluppo aziendale od interaziendale devono essere corredati dei seguenti elementi:
 1. elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;

2. planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto culturale ed infrastrutturale di servizio;
3. fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
4. consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
5. relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
6. programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;
7. descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
8. obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
9. orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
10. condizioni di commercializzazione previste;
11. programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
12. elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
13. convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale od Interaziendale; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà alla ratifica da parte del nuovo conduttore della medesima convenzione; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; la registrazione nella conservatoria dei registri immobiliari.

Nel caso di contemporanea richiesta di finanziamenti quali quelli previsti dal Reg. CEE 797 o da altri provvedimenti che richiedano la redazione di un piano di miglioramento, potrà essere prodotta la documentazione presentata all'ente delegato opportunamente aggiornata e ampliata per la parte relativa agli edifici.

4. Ai fini edificatori, il Piano di sviluppo o di miglioramento potrà derogare dai limiti di reddito in vigore alla data di presentazione, tranne nel caso in cui tali limiti siano espressamente previsti dalle presenti norme, ma dovrà comunque rispettare le indicazioni e i vincoli riportati dal Piano zonale di sviluppo agricolo.

Art. 117 Convenzioni speciali

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere previste nelle zone omogenee G ed F, di cui al titolo 2, e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

Art. 118 Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione

1. In tutte le zone omogenee di cui al Titolo 2 delle presenti norme, esclusa la zona A, nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento attuativo preventivo, in attesa dell'approvazione di tale strumento, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere. E' fatto salvo quanto eventualmente previsto alle specifiche schede progettuali di cui all'allegato B.
2. Nelle zone omogenee A si attuano esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui al Titolo 2 e con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

TITOLO 5 NORME TRANSITORIE E FINALI – NORME SPECIALI

CAPO 1 NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 119 Utilizzazione degli indici e dei parametri di intervento nelle pratiche edilizie in itinere

1. Nelle pratiche edilizie in itinere alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'uso degli indici e parametri di intervento dello strumento urbanistico vigente.
2. Per pratiche edilizie in itinere si intendono le istanze presentate, con qualsiasi forma di avvio procedimentale, al protocollo generale del Comune, ivi comprese le eventuali varianti, anche essenziali ed anche se presentate in data successiva alla adozione del P.R.G., a concessioni edilizie già rilasciate, purché queste ultime fossero in itinere ai sensi del presente articolo.

Art. 120 Utilizzo dei volumi edilizi condonati

1. Al fine di migliorare la qualità urbana ed edilizia delle zone interessate da interventi di costruzione oggetto di condono edilizio, è ammesso il riutilizzo dei volumi legittimati⁷⁰ ai sensi della Legge n. 47/85 e n. 724/94 (e successive leggi similari di sanatoria) nei limiti e con le modalità esplicitate ai successivi commi, a condizione che l'intervento avvenga migliorando l'assetto generale del lotto e uniformandosi al fabbricato principale, ove esso esiste, per materiale e tipologie, fermo restando le altezze previste dai vigenti regolamenti in funzione della specifica destinazione d'uso.
2. In tutte le zone del PRG, gli interventi MO, MS, RRC e RE cd. "conservativa" su manufatti condonati sono orientati al perseguimento degli obiettivi di qualità architettonica e di omogeneizzazione coi fabbricati limitrofi, con il mantenimento della destinazione d'uso legittimata. Il cambio d'uso CD è ammesso unicamente verso le funzioni e sottocategorie, previste dalle singole norme di zona, con ciò espressamente escludendo:
 - la possibilità di nuovi carichi insediativi in ambito rurale, in zone sottoposte a vincoli di tutela, nelle fasce di rispetto e, più in generale, in tutti i casi di inedificabilità assoluta o relativa nonché di edificabilità subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi od a forme di convenzionamento;
 - la trasformazione di vani accessori e pertinenziali in superfici utili;
 - i frazionamenti e gli incrementi di unità immobiliari.
3. Limitatamente alle zone omogenee B ed D suscettibili d'intervento edilizio diretto, è altresì ammesso l'intervento DR ovvero la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" di superfetazioni condonate nel rispetto congiunto delle seguenti condizioni, ove ricorrono:
 - in accorpamento con l'edificio principale, con possibilità di CD verso gli usi ammissibili nei rispettivi ambiti o con mantenimento della destinazione d'uso legittimata, garantendo altresì il pieno rispetto dei parametri di zona quanto a superficie totale (S_T), volume totale (V_T), altezza massima (H) e superficie coperta (S_{CO}) e relativi abbuoni ai sensi della Tabella di cui all'art. 10 comma 2 delle presenti Norme;
 - in assenza di un edificio identificabile quale principale, con l'unione e la fusione di volumetrie aventi la medesima tipologia d'uso, fino ad addivenire ad un unico corpo di fabbrica avente i requisiti descritti all'alinea precedente;
 - per le porzioni di fabbricato con altezze interne inferiori ai minimi di legge o di regolamento in relazione alla destinazione d'uso condonata, l'intervento DR può comportare l'adeguamento al valore minimo previsto in funzione della specifica destinazione d'uso a parità di volume totale (V_T);
 - nel caso in cui l'insieme dei manufatti condonati, sommati alle preesistenze dell'unità edilizia, abbia determinato uno stato di fatto non rispettoso della capacità edificatoria del vigente PRG e degli altri parametri edilizi previsti dalla specifica norma di zona, la demolizione e ricostruzione dovrà garantire, oltre all'accorpamento all'edificio principale, anche il contestuale miglioramento dei parametri violati, consistente nella decurtazione del 50% della parte eccedente il valore limite ammesso; in tal caso, l'intervento avviene con parziale recupero delle consistenze legittimate; nessuna decurtazione è dovuta in caso di rispetto dei predetti parametri di zona;

⁷⁰ Per 'volumi legittimati' ai sensi del presente articolo si intendono esclusivamente quelli relativi a corpi precari o aggiunti ovvero delle superfetazioni ex novo condonate in Tipologia 1.

- gli interventi di cui al presente comma 3 devono avvenire garantendo le distanze minime dai confini e dai fabbricati previste dalle vigenti norme, ed in particolare di quanto disposto all'art. 39, commi 3 e 4; in parziale deroga a quanto prescritto, qualora la ristrettezza del lotto di proprietà non consenta l'adeguamento delle distanze l'intervento è comunque ammesso purché con un miglioramento delle distanze legittimamente preesistenti. Nessuna deroga è ammessa nel caso di distanze minime a protezione del nastro stradale.

4. Il precedente comma 3 non si applica:

- alla zona del Centro Storico, così come perimetrata dalla relativa disciplina particolareggiata;
- al patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale non compreso nelle zone omogenee A;
- alle zone edificabili sottoposte ad intervento urbanistico preventivo (PUA o PU);
- al territorio rurale, per il quale vigono le particolari disposizioni di cui al Titolo II – Capo 7;
- all'insieme delle zone F e G destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- agli ambiti sottoposti a particolari condizioni d'intervento dettate da norme sovraordinate o settoriali, nei limiti di quanto ivi stabilito.

CAPO 2 NORME SPECIALI

Art. 121 Insediamenti bioecologici

1. Il PRG premia gli insediamenti bioecologici e gli edifici realizzati ecologicamente in qualsiasi Zona territoriale omogenea vengano realizzati, sia di nuovo insediamento, sia derivanti da intervento sull'esistente.
2. Gli insediamenti e gli edifici che siano realizzati e modificati integralmente utilizzando i principi ed i requisiti richiesti dal R.E. per definire la "progettazione ecologica", beneficeranno dell'innalzamento del 20% dell'indice (I_F) o (I_T) rispetto a quello previsto ordinariamente nella Zona omogenea all'interno della quale si interviene.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, anche avvalendosi delle competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, verificherà, in sede di esame del progetto, la effettiva applicazione dei principi e requisiti richiesti dal R.E..

Art. 122 Esercizio dell'agriturismo

1. Il PRG promuove e incentiva l'esercizio dell'agriturismo e gli interventi ad esso riconducibili, in conformità alla L. 20 febbraio 2006, n. 96, della L.R. 31 marzo 2009, n. 4 e relativi provvedimenti attuativi.
2. L'agriturismo, praticato dai soggetti di cui all'art. 3 della citata L.R. 4/2009, è consentito, all'interno dei seguenti ambiti:
 - Ambiti territoriali extraurbani di cui all'art. 26 delle presenti norme (zone E1 ed E2);
 - Ambito territoriale del Parco del Torrente Marano di cui all'art. 97 delle presenti norme;
 - Sistema del patrimonio paesaggistico-ambientale di cui all'art. 29 delle presenti norme.
3. Le superfici da destinare all'attività agrituristica possono essere ricavate con interventi di recupero e riuso di edifici o porzioni di essi, di non recente realizzazione⁷¹ esistenti sul fondo al 15 aprile 2009⁷². Sia per gli edifici a destinazione abitativa che strumentale all'attività agricola, il riutilizzo ad agriturismo non determina il cambio d'uso originario; gli spazi così riutilizzati non vengono sottratti alla loro destinazione e continuano ad essere computati, ai fini delle superfici assentibili in totale all'interno dell'azienda, secondo l'uso precedente.

Tutte le eventuali variazioni apportate dovranno essere ricondotte allo stato originario nel momento in cui dovesse cessarsi l'attività agrituristica; a garanzia di tale impegno il richiedente, al momento della presentazione della SCIA o prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo. E' prescritto il riutilizzo di edifici aventi valore storico, culturale, tipologico e testimoniale, appositamente individuati in cartografia.

Nell'ipotesi di recupero di edifici esistenti non sottoposti a tutela, è ammesso un intervento "una tantum" di incremento massimo del 10% della superficie totale (S_T) preesistente nel limite di 30 mq complessivi. L'intervento potrà comportare anche ampliamento della sagoma ed è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

 - l'immobile non deve aver già usufruito di interventi (AM) in data posteriore all'adozione del PRG (03/05/1999);
 - l'incremento deve essere finalizzato esclusivamente alla realizzazione di vani accessori e impianti a servizio dell'attività agrituristica⁷³ di altezza utile non superiore a quella prescritta dalle norme igienico-sanitarie o in materia di sicurezza sul lavoro;
 - l'ampliamento deve essere armonizzato con il contesto e la tipologia dell'edificio cui è annesso; di norma non sono consentite coperture piane e la creazione di nuovi solai aggettanti a sbalzo.

E' fatta salva l'integrazione in azienda di fabbricati esterni privi di requisiti di ruralità, secondo quanto indicato all'art. 63 comma 2 e 66 comma 2, per i quali non è applicabile l'ampliamento (AM) di cui sopra.
4. Ai sensi dell'art. 13, comma 2, della L.R. 4/2009, l'utilizzo dei locali a fini agrituristici in edifici rurali assoggettati ad interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), è consentito anche in deroga ai limiti di altezza e ai

⁷¹ In merito al concetto di "edificio di non recente realizzazione" si veda la nota esplicativa PG 2014.0254717 del 07/07/2014 a firma del Responsabile del Servizio affari generali, giuridici e programmazione finanziaria della Regione Emilia Romagna.

⁷² Data di entrata in vigore della L.R. 4/2009.

⁷³ Ai sensi della DGR n. 987/2011 (v. paragrafo 14 dell'Allegato), per servizi accessori si intendono i locali di servizio (bagni non funzionali all'attività principale di ospitalità, spogliatoi, ripostigli, disimpegni e altri locali senza permanenza fissa di persone) o spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica (locali caldaia, condizionamento, trattamento acque);

rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti, fermo restando il rispetto dei seguenti requisiti minimi:

- a) altezza media: m 2,50;
- b) rapporto aero-illuminante: 1/16;

Per gli ulteriori requisiti strutturali si rimanda alla DGR n. 987/2011 ed in particolare al paragrafo 16.

5. Alla determinazione dei limiti di cui al comma 1 dell'art. 5 della L.R. 4/2009 concorrono:
 - per l'ospitalità in camere ammobiliate, gli edifici rurali esistenti sul fondo agricolo, a qualsiasi uso destinati, purchè dotati dei requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti dal R.E. per i locali di abitazione (ivi compresi i locali di cui al precedente comma 4);
 - per l'ospitalità in spazi aperti, le aree appositamente attrezzate, come individuate per mezzo di PUA di cui all'art. 112 o di PU di cui all'art. 113 delle presenti norme.
6. Gli interventi sugli edifici esistenti e gli interventi di ampliamento dei fabbricati destinati all'esercizio dell'agriturismo, come regolamentati al presente articolo, sono integrati dalle norme di zona all'interno della quale tali interventi ricadono.
7. La certificazione del rapporto di connessione tra attività agrituristica e attività agricola (L.R. 4/2009, artt. 4 e 8) rilasciata dalla Provincia per l'esercizio dell'attività a campeggio nell'azienda consente l'installazione di unità abitative mobili del tipo "lodge-tent", "bubble-tent" o similari, da utilizzarsi esclusivamente per l'ospitalità, collocate in via continuativa sul 35% delle piazzole aventi una superficie minima pari a 60 mq, alle seguenti condizioni:
 - $S_{CO} \max = 55\%$ della piazzola regolarmente autorizzata, con un massimo di 45 mq;
 - $H \max = m \ 3,00$;
 - area esterna scoperta e riservata, compreso il posto auto, pari alla S_{CO} del manufatto installato sulla piazzola, con un minimo di 25 mq;
 - le unità abitative devono mantenere le accentuate caratteristiche di mobilità dettate dalla DGR n. 2150/2004 e s.m.i. in materia di allestimenti mobili di pernottamento ovvero devono essere sprovviste di collegamenti permanenti col terreno e avere gli allacci alle reti tecnologiche rimovibili in ogni momento;
 - le installazioni dovranno essere improntate alla massima mitigazione ambientale (anche attraverso schermature arboree perimetrali) ed alla omogeneità degli elementi, previa progettazione unitaria e con materiali innovativi;
 - le piazzole devono possedere i requisiti di cui al paragrafo 16.5 della DGR 987/2011;
 - il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere preceduto dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo o un atto integrativo della convenzione del PUA o del PU che ne ha autorizzato le piazzole;

In caso di cessazione dell'attività agrituristica le stesse dovranno essere rimosse entro 60 gg. dal verificarsi dell'evento; a garanzia di detto obbligo, prima del ritiro del permesso di costruire dovrà essere rilasciata apposita fideiussione.
8. La medesima certificazione di cui al comma 7 consente altresì l'installazione nel fondo agricolo – anche al di fuori della corte di cui all'art. 61, comma 3, delle presenti Norme – di attrezzature stagionali atte a favorire una effettiva multifunzionalità dell'impresa agricola, a valorizzare le produzioni di qualità e le tradizioni locali, a sviluppare l'offerta rivolta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricreativi, sportivi e simili; tali attrezzature stagionali devono consistere in manufatti di facile smontaggio, non stabilmente ancorati al suolo, autorizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, il cui schema è rimesso alla previa approvazione della Giunta comunale, finalizzato a disciplinare: (i) luogo e durata delle installazioni, (ii) caratteristiche qualitative, (iii) eventuale modalità di utilizzo gratuito delle stesse a favore dell'ente pubblico per iniziative legate alla promozione del territorio e del brand "Terre di Coriano", (iv) penali per eventuali inadempimenti;
 - deposito di idonee garanzie fideiussorie a copertura del ripristino dello stato dei luoghi e delle ulteriori clausole;
 - obbligo di successiva comunicazione stagionale di cui all'art. 7, comma 2, della L.R. 15/2013;

Resta inteso che la permanenza in sito accordabile non potrà superare i 5 mesi annui e che la possibilità di utilizzo nell'arco della stagione non potrà superare il numero massimo di giornate indicato nel certificato di connessione; a tal fine l'imprenditore agricolo dovrà comunicare tempestivamente le date di effettivo utilizzo al SUAP;

Art. 123 Percorsi pedonali nel capoluogo

1. Nella tavola P.Z.1 – CORIANO in scala 1:2000 sono individuati con idonea grafia due percorsi pedonali pubblici da realizzarsi, al pianterreno, all'interno di edifici di proprietà privata, per collegare aree pubbliche e dare continuità ed efficienza ai percorsi pedonali nel copoluogo. Con il progetto di tali percorsi verranno definiti, oltre alle caratteristiche tecniche degli stessi, sia la delimitazione degli immobili o di loro porzioni da acquisire al pubblico uso, sia i modi del loro utilizzo e della loro acquisizione.

Art. 124 Disposizioni in materia di gestione dei rifiuti

1. Il presente articolo costituisce adeguamento all'art. 8 ter del PTCP.
2. All'interno del territorio del Comune di Coriano le operazioni di smaltimento dei rifiuti di cui ai seguenti punti dell'Allegato "B" al D.Lgs. 22/97: D1 - Deposito sul o nel suolo, D5 - Messa in discarica specialmente allestita, D10 - Incenerimento a terra, sono subordinate alla loro previsione mediante gli strumenti di pianificazione settoriale e le procedure previsti/e dalle leggi vigenti in materia.
3. Le ulteriori operazioni di smaltimento dei rifiuti previste dall'Allegato "B" al D.Lgs. 22/97 sono consentite, all'interno del territorio del Comune di Coriano, solo se già presenti alla data di approvazione del presente piano.
4. Le attività di smaltimento già presenti di cui al precedente comma 3 ed i relativi impianti, le attività di recupero dei rifiuti già presenti alla data di approvazione del presente piano previste dall'Allegato "B" al D.Lgs. 22/97 ed i relativi impianti, oltrechè essere oggetto di interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione di cui all'art. 31 della L. 457/78, possono essere ampliate/i in conformità alle disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale e settoriali sovraordinati al presente piano e secondo le procedure previste dalle vigenti leggi in materia.
5. Le operazioni di recupero dei rifiuti previste dall'Allegato "C" al D.Lgs. 22/97 sono consentite, nel rispetto della vigente legislazione in materia, fatto salvo quanto previsto dai precedenti commi 3 e 4, all'interno degli ambiti e zone di cui ai seguenti articoli delle presenti norme:
 - Art. 56 Sottozone D3;
 - Art. 57 Sottozone D4;
 - Art. 62 Sottozone E1 (solo le operazione di cui ai punti R1, R3 ed R10 dell'Allegato "B");
 - Art. 76 Sottozone F7;
 - Art. 91 (solo le operazione di cui ai punti R1, R3 ed R10 dell'Allegato "B");
 - Ambito della Comunità di San Patrignano.
6. Negli impianti esistenti per lo smaltimento dei reflui sono consentiti, nei limiti previsti dalle normative vigenti, anche interventi per lo svolgimento delle attività di gestione dei rifiuti.

Art. 125 Previsioni del PRG previgente

1. Negli elaborati serie P.Z. in scala 1:2000 e/o P.S.Z. in scala 1:5000, sono identificate, con apposita grafia riportata in legenda, alcune previsioni del PRG previgente, non recepite dalla variante generale o non salvaguardate in sede di approvazione della variante generale al PRG, che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di riproporre con la variante 2003 al PRG stesso.
2. Tali previsioni sono fatte salve ai sensi del comma 3. dell'art. 8 bis del PTCP, in quanto contenute nel previgente PRG, approvato in conformità al PTPR.
3. Per quanto attiene al contenuto previsionale, prescrittivo, agli indici e parametri edilizi, come ad ogni altro aspetto inerente tali previsioni, si rimanda agli elaborati grafici e normativi previgenti che si ritengono qui integralmente contenuti e trascritti.

Art. 126 Recupero a fini abitativi dei sottotetti

1. Nel rispetto di eventuali vincoli sovraordinati, gli interventi riconducibili all'art. 2, commi 1 e 2, della L.R. n. 11/98 e s.m.i., ad esclusione della realizzazione di abbaini e terrazzi in falda, sono sempre consentiti negli edifici collocati nel territorio urbanizzato iscritti al catasto alla data del 31/12/2013, destinati a residenza per almeno il 25% della superficie totale (S_T), non soggetti a vincoli relativi alla tutela dei caratteri di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale.

2. Il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari deve essere assicurato mediante la creazione di finestre e lucernari. In deroga al divieto di cui al precedente comma 1, la realizzazione di terrazzi in falda è ammessa laddove consentita la modalità RE conservativa.
3. In ottemperanza a quanto indicato dall'art. 2, comma 2, lett. b) e 2-ter della legge, è consentito l'aumento dell'altezza dell'imposta e del colmo fino ad un massimo di cm 50, ad esclusione delle Zone omogenee A e degli edifici di interesse storico-testimoniale eventualmente ricompresi nel TU, anche in deroga al regime ordinario delle distanze ma nel rispetto delle distanze minime previste all'art. 10.4.5. delle presenti norme.
4. Per quanto riguarda la classificazione dell'intervento, gli oneri e le dotazioni si fa riferimento all'art. 3 della citata L.R. 11/1998 e s.m.i. nonché all'art. 19, comma 5, delle presenti norme.
5. Il recupero abitativo può comportare anche la creazione di nuove unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/1998 e smi.
6. Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore ai limiti di altezza dell'ambito di appartenenza, modificazione delle altezze del colmo, delle linee di gronda e della geometria della copertura entro i limiti definiti dal comma 3 che precede nel rispetto:
 - dell'intervallo delle pendenze di cui all'art. 10.5.1;
 - di un'altezza massima di m. 3,00 all'intradosso del colmo.

Art. 127 Elementi di arredo delle aree pertinenziali

1. Per elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici si intendono, oltre a quelli eventualmente indicati nelle DTU regionali vigenti e nel glossario di edilizia libera di cui all'art. 1, comma 2 del D.Lgs. 222/2016, anche i seguenti, nei limiti indicati ai successivi commi:
 - a) formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, piazzali e simili, che siano contenute entro l'indice di permeabilità previsto dalle norme, nonché limitate modificazioni dell'andamento del terreno, che non comportino significativi movimenti di terra come definiti all'art. 16;
 - b) fontane, manufatti esterni dei pozzi, barbecue, casette per il gioco dei bambini, tettoie per ricovero carrelli nelle aree commerciali, addobbi;
 - c) piscine smontabili appoggiate al suolo, "campi da gioco" (tennis, pallacanestro, pallavolo e simili), che non determinino significativi movimenti di terra, a condizione che il loro utilizzo non sia oggetto di un'attività di impresa finalizzata alla produzione di reddito.
2. Gli elementi di arredo devono conformarsi ai seguenti criteri generali:
 - essere realizzati con strutture di tipo leggero, facilmente amovibili e assemblate tra loro in maniera tale da poter essere rimosse per smontaggio e non per demolizione;
 - essere privi di fondazioni, fatta salva la possibilità di realizzare eventuali ancoraggi al terreno;
 - essere progettati e dimensionati in maniera tale da garantire sicurezza meccanica alle sollecitazioni, al fine di non costituire pericolo per la pubblica incolumità;
 - costituire un insieme di modeste dimensioni, comunque classificabile tra gli Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini sismici, come disciplinati dalla normativa di settore;
 - non arrecare in nessun caso intralcio o pericolo per la circolazione stradale e pedonale, ed essere installati nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione;
3. Gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici sono attuabili con le modalità definite dalla vigente normativa nazionale e regionale (D.P.R. 380/2001 e s.m.i., L.R. 15/2013 e s.m.i.), ferme restando le limitazioni e prescrizioni dei commi seguenti, e la necessità delle preventive autorizzazioni in relazione ai vincoli presenti.
4. Detti manufatti devono mantenere verificato il requisito della permeabilità minima dell'unità fondiaria, laddove prescritta; le norme di zona del PRG possono individuare ulteriori limiti e/o condizioni per l'installazione degli elementi di cui al presente articolo.
5. Gli elementi di arredo sotto indicati sono soggetti alle seguenti limitazioni e/o prescrizioni:
 - a) Box per il ricovero degli attrezzi da giardino
Sono tali i piccoli manufatti realizzati con struttura leggera in legno, posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, possibilmente nel retro degli immobili. I parametri da rispettare sono i seguenti:
 - superficie massima coperta (S_{CO}): mq 6,00;

- HF massima: 2,20 m;
 - n. 1 per ogni fondo di proprietà in ambito rurale
 - n. 1 per ogni lotto o n. 1 per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva e/o comune;
- b) Piccole costruzioni per il ricovero degli animali d'affezione (L.R. 5/2005 e s.m.i.)
Tali manufatti possono essere realizzati e mantenuti nel rispetto del decoro estetico ambientale dei luoghi, delle norme igienico-sanitarie, privilegiando l'uso di materiali lignei o eco-compatibili. In nessun caso possono essere utilizzati materiali di risulta. Il posizionamento nella corte deve escludere aree prospicienti spazi pubblici. I parametri da rispettare sono i seguenti:
- superficie complessiva massima coperta (S_{CO}): 8,00 mq;
 - H_F massima di 2,20 m;
- c) Serre amatoriali, non connesse all'attività agricola
Tali manufatti devono essere di materiale facilmente smontabile. Le pareti devono consentire il passaggio della luce. In nessun caso possono essere utilizzati materiali di risulta né elementi in muratura. I parametri da rispettare sono i seguenti:
- superficie massima: 20,00 mq;
 - H_F massima: 2,00 m;
 - n. 1 per ogni fondo di proprietà in ambito rurale;
 - n. 1 per ogni lotto e n. 1 per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva e/o comune;
- d) Piscine smontabili appoggiate al suolo
I parametri da rispettare sono i seguenti:
- superficie massima: 20,00 mq;
- e) Tunnel estensibili (strutture copri-scopri)
I manufatti, costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, rientrano in regime di edilizia libera solo ed esclusivamente se la funzione che assolvono è occasionale e limitata nel tempo. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro. Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica. I parametri da rispettare sono i seguenti:
- sviluppo trasversale: strettamente legato all'ampiezza dell'apertura da proteggere;
 - HF massima: altezza del fabbricato.
- f) Gazebo
La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione (del tipo "innesto a baionetta" o "piastra imbullonata"). La struttura deve essere aperta su tutti i lati, scoperta o con copertura idonea a riparare dal sole (ma non dagli agenti atmosferici) quali arelle, rampicanti, tessuto permeabile o teli simili. I parametri da rispettare sono i seguenti:
- superficie massima coperta (S_{CO}), compresa eventuale sporgenza: 12 mq
 - HF massima: 3,00 m
 - n. 1 per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva e/o comune
- g) Pergolati e Pergotende
Tali manufatti devono essere completamente aperti su tutti i lati (salvo il poter essere addossati su un lato al muro perimetrale dell'edificio) e avere copertura non impermeabile come arelle o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti. Sono considerati pergolati, anche le coperture dei parcheggi privati mediante struttura metallica a sbalzo aperta sui lati, costituite esclusivamente da elementi fotovoltaici discontinui, senza intercettazione delle acque meteoriche. Se realizzati nell'area cortiliva, l'eventuale pavimentazione sottostante deve essere di tipo permeabile (masselli autobloccanti) o realizzata con materiali ed elementi naturali. Per pavimentazioni di tipo impermeabile, in cemento, asfalto o altri materiali la loro realizzazione è subordinata alla verifica degli appositi standard nonché all'ottenimento di eventuali titoli abilitativi. I parametri da rispettare sono i seguenti:
- superficie massima: 15% della S_T dell'U.I. di cui costituisce pertinenza, con max di 16,00 mq
 - struttura astiforme di dimensione modesta (sez. max cm 12x12 se in legno e max cm 8x8 se in acciaio)

- HF massima: 2,70 m
- n. 1 per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva e/o comune

h) Ulteriori elementi di arredo

Rientrano in tale novero: tende a sbalzo, frangisole, espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali, bacheche o vetrinette, fontane, barbecue, panchine, fioriere, sono sempre consentiti negli edifici e nelle loro aree pertinenziali, nel rispetto delle norme di tutela, delle norme di sicurezza, delle barriere architettoniche e di normative comunque sovraordinate.

Per tali manufatti può essere prescritto l'obbligo di autorizzazione amministrativa, se previsto da specifici regolamenti. In caso di installazione o di oggetto su suolo pubblico, saranno soggetti ad autorizzazione all'utilizzo del suolo da parte dell'Ente proprietario/gestore.

6. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere realizzate in maniera tale da non pregiudicare il contesto in cui si inseriscono nonché il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche.
Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.
7. I manufatti che non rispettano superfici, profondità o limiti numerici sopra indicati non sono considerate attività di edilizia libera e pertanto sono assoggettate al rispetto degli indici urbanistici.

Art. 128 Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo

1. Fatto salvo quanto prescritto dalla specifica regolamentazione comunale in materia, i chioschi-bar, le edicole, i dehors (per l'esercizio di attività commerciali e/o pubblici esercizi), nonché le strutture finalizzate al gioco, sport e spettacolo, se posti su area pubblica possono essere consentiti in ogni parte del territorio alle seguenti condizioni:
 - S_{CO} max chioschi-bar: 45 mq (compresi servizi igienici ed altri vani di servizio)
 - S_{CO} max dehors, pergolati e pergotende: 30 mq
 - S_{CO} max edicole: 20 mq
 - S_{CO} max distributori automatici: 10 mq
 - H max: ml 4
 - distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile
 - distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml 2
 - distanze tra pareti finestrate: almeno ml 3 in zone omogenee A
 - rispetto dell'art. 9 del DM n. 1444/68 in tutti gli altri casi
 - ottenimento di tutti i Nulla Osta e/o Pareri correlati al caso di specie
 - rispetto delle prescrizioni della Tavola dei Vincoli

La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, e dovranno essere rispettate le norme a tutela dell'abbattimento delle barriere architettoniche; pertanto, a giudizio degli uffici competenti, le distanze potranno essere aumentate e le superfici coperte ridotte in relazione ai casi specifici.
Le strutture finalizzate al gioco, sport e spettacolo non costituenti S_{CO}, potranno essere installate anche su area privata nel rispetto di tutte le condizioni sopra riportate e di eventuali indici di permeabilità dei suoli fissati dalle norme di zona.
2. Per tutti i chioschi autorizzati alla data di adozione della Variante specifica n. 28 sono ammessi interventi MO, MS, RRC e RE. In particolare per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso l'intervento AM per incremento della S_{CO} fino a mq 6 al solo scopo di dotare l'attività di servizi igienici.
In ogni caso dovranno essere rispettate le condizioni del primo comma ed in particolare il rispetto della S_{CO} nei limiti di quella concessa dagli uffici competenti, anche nel caso di RE.
3. Per tali interventi, da sottoporre a titolo abilitativo secondo i casi di specie, dovrà essere prodotto atto d'obbligo e polizza fideiussoria relativamente alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della scadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
4. E' comunque esclusa la realizzazione di spazi interrati.
5. Non sono soggette al rispetto del limite di altezza e/o di S_{CO} di cui al primo comma del presente articolo, le attrazioni di spettacolo viaggiante di cui all'art. 4 della Legge n. 337/68, regolarmente autorizzate ai sensi dell'art. 69 del TULPS.



COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

P.R.G. '97

**Variante Generale approvata con delibera di G.P. n. 154 del 29/07/2003
(BUR n. 130 del 03/09/2003)
e s.m.i.**

Norme di Attuazione Allegato A

**ART. 59 PREVIGENTE ALLA VARIANTE SPECIFICA AL PRG APPROVATA CON
DECRETO DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO CON FUNZIONI DI CONSIGLIO
COMUNALE N. 49 DEL 30/11/2011**

Art. 59 Sottozone D6: “Edifici a destinazione produttiva o di soggiorno temporaneo in contesto ambientale”**1. Usi ammissibili**

- C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili: C4 (Allevamenti zootecnici di tipo intensivo).
- D) Funzioni agricole: D1 (Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze), d2.6 (Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio, colture orticole protette o floro/vivaistiche), d2.7 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo.
- E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: E4 (Campeggi e complessi turistici all'aria aperta).

2. Indici e parametri degli interventi

- I_F = esistente più 20% (ad esclusione dei casi specificati al successivo comma 3.);
- H max = 4,50 m (per gli impianti tecnici H max = 8,50 m)
- P1 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi

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

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

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

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