

COMUNE DI
S.AGATA SUL SANTERNO

PROVINCIA DI RAVENNA

Allegato 32 alla delibera C.C.
n. 19 del 10 APR. 1995



IL SEGRETARIO

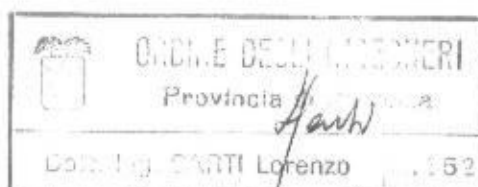
[Signature]

Adottato	dal C.C. n. 42	del 06.07.1993
Controdedotto	dal C.C. n. 24	del 29.04.1994
Esaminato	DEC.REG. n. 121	del 15.02.1995
Controdedotto	dal C.C. n. 19	del 10.04.1995
Approvato	REC.REG. n.	del
Pubblicato	G.C. n.	del

PRG₉₃

PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATO	DAL C.C. N. 42	DEL 6.7.1993
CONTRODEDOTTO	DAL C.C. N. 24	DEL 29.4.1994
APPROVATO	DEC. REG. N.	DEL
PUBBLICATO	G.U. N.	DEL



SINDACO

MARIA LANDA BIONDI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

CESARE ZAMBELLI

SEGRETARIO GENERALE

DOTT. ALDO BERTOCCHI

PROGETTISTI INCARICATI

ARCH. CLAUDIO BALDISSERRI ING. LORENZO SARTI
(TEPRIN ASSOCIATI)

COLLABORATORI

ARCH. M. ANGELINI ING. L. ANTONELLINI
ARCH. E. RAMBELLI GEOM. G. RICCI ING. D. SIRRI

UFFICIO TECNICO

GEOM. GIANFRANCO FABBRI GEOM. PIETRO PEZZI

II. NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

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

Art.1 - Finalità e contenuti del P.R.G.	pag.8
Art.2 - Validità ed efficacia del P.R.G.	pag.8
Art.3 - Elaborati di P.R.G.	pag.9

CAPITOLO II - PIANIFICAZIONE DI SCALA SUPERIORE E STRUMENTI URBANISTICI PREESISTENTI

Art.4 - Rapporti con i piani di scala superiore, generali e di settore. Rapporti con il regolamento edilizio	pag.10
Art.5 - Legislazione ambientale e adeguamento al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)	pag.10

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

Art.6 - Modalità di attuazione	pag.12
Art.7 - Piani urbanistici attuativi (P.U.A.)	pag.12
Art.8 - Progetto Unitari (P.U.)	pag.13
Art.9 - Opere ed oneri di urbanizzazione	pag.15
Art.10 - Intervento edilizio diretto	pag.17
Art.11 - Concessione onerosa	pag.17
Art.12 - Concessione gratuita	pag.18
Art.13 - Silenzio assenso	pag.18
Art.14 - Autorizzazione	pag.19

CAPITOLO IV - GESTIONI DEL P.R.G.

Art.15 - Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona	pag.20
Art.16 - Edifici esistenti entro i comparti dei piani urbanistici attuativi	pag.20
Art.17 - Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica e mediante esproprio	pag.21

TITOLO III - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI

CAPITOLO V - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI

Art.18 - Indici urbanistici	pag.22
Art.19 - Indici edilizi	pag.22
Art.20 - Distanze	pag.24
Art.21 - Applicazione degli indici	pag.25

TITOLO IV - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPITOLO VI - RECUPERO E TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art.22 - Manutenzione ordinaria	pag.27
Art.23 - Manutenzione straordinaria	pag.28
Art.24 - Restauro scientifico	pag.29
Art.25 - Restauro e risanamento conservativo	pag.30
Art.26 - Ristrutturazione edilizia	pag.32
Art.27 - Demolizione con o senza ricostruzione	pag.33
Art.28 - Opere interne	pag.34
Art.29 - Ristrutturazione urbanistica	pag.34
Art.30 - Nuova edificazione	pag.35
Art.31 - Nuovo impianto	pag.35

CAPITOLO VII - INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE E IN ZONE DI RISPETTO

Art.32 - Interventi nelle zone agricole	pag.36
Art.33 - Tutela ambientale del territorio; divieto di discarica e di deposito di materiali extraagricoli	pag.37
Art.34 - Alberature arredo urbano	pag.37

TITOLO V - USI DEL TERRITORIO

CAPITOLO VIII - ELENCO USI E APPLICAZIONI

Art.35 - Criteri generali relativi agli usi	pag.38
Art.36 - Funzioni abitative	pag.38
Art.37 - Attività di servizio, pubbliche e private	pag.39
Art.38 - Attività produttive	pag.42
Art.39 - Attrezzature ricettive	pag.42
Art.40 - Parcheggi privati e di uso pubblico	pag.42
Art.41 - Criteri di calcolo delle superfici	pag.44
Art.42 - Spazi per parcheggio privato relativi alle costruzioni	pag.44

TITOLO VI - ARTICOLAZIONI IN ZONE

CAPITOLO IX - ZONE OMOGENEE

Art.43 - Classificazioni delle zone omogenee	pag.46
--	--------

CAPITOLO X - ZONA A. CENTRO STORICO

Art.44 - Contenuti della disciplina particolareggiata	pag.46
Art.45 - Modalità e livelli di intervento	pag.47
Art.46 - Destinazioni d'uso ammesse	pag.50
Art.47 - Articolazione delle "zone A" in sottozona	pag.50
Art.48 - Sottozona A1: edifici di valore architettonico-monumentale	pag.50
Art.49 - Sottozona A2: edifici che caratterizzano il tessuto edilizio del centro storico	pag.51
Art.50 - Sottozona A3: edifici di recente costruzione compatibili con il tessuto edilizio del centro storico	pag.51

Art.51 - Sottozona A4: edifici di recente costruzione sostanzialmente incompatibili con il tessuto edilizio del centro storico	pag.52
Art.52 - Sottozona A5: aree libere risultanti da edifici demoliti da riedificare	pag.53
Art.53 - Sottozona A6: edifici e/o complessi isolati di interesse documentario	pag.53

CAPITOLO XI - ZONE B. C. RESIDENZIALI

Art.54 - Destinazione d'uso ammesse	pag.54
Art.55 - Zone B1 - Zone di completamento e prevalente destinazione residenziale - Nuclei abitativi in zona agricola	pag.55
Art.56 - Zone B2 - Zone di completamento da edificare o in corso di edificazioni con convenzioni in atto a prevalente destinazione residenziale	pag.56
Art.57 - Zone B3 - Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale che concorrono alla ricucitura del tessuto edilizio urbano	pag.57
Art.58 - Zone C - Zone di nuovo impianto con prevalente destinazione residenziale	pag.58

CAPITOLO XII - ZONE D. PRODUTTIVE E TERZIARIE

Art.59 - Destinazioni d'uso ammesse	pag.61
Art.60 - Articolazione delle zone D	pag.61
Art.61 - Zona D1 - Zona industriale esistente e/o di completamento	pag.61
Art.62 - Zona D2 - Zona produttiva/terziaria esistente e/o di completamento	pag.63
Art.63 - Zona D3 - Zona produttiva/terziaria con convenzione in atto	pag.65
Art.64 - Zona D4 - Zona produttiva/terziaria di nuovo impianto	pag.66
Art.65 - Progetto Planivolumetrico Unitario (P.P.U.) di ristrutturazione della zona produttiva/terziaria sulla S. Vitale	pag.70

CAPITOLO XIII - ZONE E. AGRICOLE

Art.66 - Zona E1 - agricola normale	pag.71
Art.67 - Destinazioni d'uso ammesse	pag.71
Art.68 - Indici e parametri edilizi	pag.74
Art.69 - Zone E2 - agricole di salvaguardia	pag.76

CAPITOLO XIV - ZONE F. PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE

Art.70 - Zone F - Pubbliche e di uso pubblico di interesse generale	pag.76
Art.71 - Zone F1 - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico per servizi ed attrezzature	pag.77
Art.72 - Zone F2 - destinate alla viabilità	
Zone F3 - percorsi pedonali - ciclabili alberati	pag.78
Art.73 - Zone F4 - Zone ferroviarie e di rispetto ferroviario	pag.83
Art.74 - Zone F5 - Zone cimiteriali e relative fasce di rispetto	pag.83

CAPITOLO XV - ZONE G. ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE URBANO

Art.75 - Zone G - Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano	pag.84
Art.76 - Zone G1 - Zone per servizi pubblici	pag.84
Art.77 - Zone G2 - Parcheggi e piazze	pag.85

CAPITOLO XVI - ZONE H. ZONE A VERDE PRIVATO

Art.78 - Zone H - Zone a verde privato	pag.85
--	--------

CAPITOLO XVII - ZONE I. ZONE DI TUTELA E VINCOLO

Art.79 - Zone I di tutela e vincolo paesaggistico ed archeologico	pag.86
Art.80 - Zone di tutela dai caratteri ambientali dei corsi d'acqua (fiume Santerno e scoli Canalazzo e Fossatone)	pag.86
Art.81 - Zona di tutela degli elementi di centuriazione	pag.87
Art.82 - Zona Archeologica	pag.88
Art.83 - Competenze degli Organi Comunali in materia di approvazione degli strumenti urbanistici	pag.88
Art.84 - Reperimento delle aree per standards di servizi pubblici e loro ripartizioni	pag.88
Art.85 - Accelerazione dell'attuazione del Piano	pag.89
Art.86 - Norme transitorie	pag.90

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

Ai	Area di insediamento
C.C.	Consiglio Comunale
C.C.A.	Commissione Consultiva Agricola
C.E.I.	Commissione Edilizia Integrata
D.I.	Decreto Interninisteriale
D.M.	Decreto Ministeriale
D.P.R.	Decreto Presidente della Repubblica
FF.SS.	Ferrovie dello Stato
H.	Altezza libera interna
Hf	Altezza delle fronti
Hm	Altezza massima del fabbricato
L.N.	Legge Nazionale
L.R.	Legge Regionale
PdR	Piano di Recupero
P.E.E.P.	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi
P.P.U.	Progetto Planivolumetrico Unitario
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.U.A.	Piani urbanistici attuativi
P.U.	Progetti Unitari

Re	Rapporto di copertura
R.D.	Regio Decreto
R.E.	Regolamento Edilizio
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
U.E.	Unità Edilizia
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
VI	Indice di Visuale libera

TITOLO I - NORME GENERALI.

CAPITOLO I - FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.R.G.

Art.1. FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.R.G.

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

Art.2. VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con procedure di legge.
2. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
3. In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G. le prescrizioni delle Norme prevalgono su quelle degli Elaborati Grafici. Nel caso di controversia nell'applicazione degli Elaborati Grafici, prevalgono le tavole di progetto del P.R.G. in scala superiore ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 48 della L.R. 47/78 modificata.
4. Le presenti Norme, unitamente agli Elaborati Grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura dei piani urbanistici attuativi e per la disciplina

diretta degli interventi e delle trasformazioni d'uso del territorio, sottoposti a concessione ed autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente.

Art.3. ELABORATI DI P.R.G.

1. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- I - Relazione generale
- II - Norme di attuazione
- III - Disciplina particolareggiata del centro storico in scala 1:1000 (n.1 tavola)
- IV - Disciplina d'uso del centro abitato e della zona produttiva in scala 1:2000 (tav. 3 e 4)
- V - Disciplina d'uso del territorio (esterno al campo cartografico delle tav.3 e 4) e sintesi delle indicazioni del P.R.G. per il centro abitato e le zone produttive in scala 1:5000 (tav.1 e 2)
- VI - Legenda delle tavole di progetto
- VII - Stato di fatto al 31.12.1992 (Tav. 1 e 2 in scala 1:5000 e Tav.3 e 4 in scala 1:2000)
- VIII- Relazione Geologica

2. Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

- All.A) Analisi dello stato di fatto: demografia, occupazione, consistenza ed attività edilizia, consistenza aziende agricole, dell'industria, dell'artigianato, stato di attuazione del P.R.G. vigente;
- All.B) Reti tecnologiche: n.4 tavole di sintesi in scala 1:10000
 - B.1 - gas metano
 - B.2 - fognature e scoli
 - B.3 - rete telefonica
 - B.4 - rete Energia Elettrica;
- All.C) Commercio: revisione del Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita al dettaglio - Relazione (giugno 1993);
- All.D) Ricerca su elementi di pianificazione ambientale:
 - 1 - note di pianificazione ambientale
 - 2 - inquinamento atmosferico
 - 3 - inquinamento acustico
 - 4 - smaltimento rifiuti
 - 5 - sintesi della relazione geologica;
- All.E) Analisi edifici centro storico;
- All.F) Analisi di edifici e/o complessi di valore documentario;
- All.G) Localizzazione delle Osservazioni (tav. n.1 e 2 in scala 1:5000 e tav. n. 3 e 4 in scala 1:2000);
- All.H) Sintesi delle Osservazioni e Controdeduzioni;

All. I) Parere (Prot. N. 5759/6669/2644 del 6 Aprile 1994) Art. 13 Legge 64/74 da parte della Regione Emilia Romagna, Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali.

CAPITOLO II - PIANIFICAZIONE DI SCALA SUPERIORE E STRUMENTI URBANISTICI PREESISTENTI

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

1. Il P.R.G. è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente ed alle finalità, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Le previsioni e le norme del P.R.G. sono coordinate con quelle dei piani di settore, regionali, infraregionali e comunali, relativi alla Difesa del suolo, alla Difesa delle acque, alle Attività estrattive, al Piano del Commercio e dei Pubblici esercizi, alle costruzioni in zona sismica.

2. Regolamento Edilizio

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti Norme ed i relativi Elaborati Grafici.

Art.5. LEGISLAZIONE AMBIENTALE E ADEGUAMENTO AL PIANO PAESISTICO REGIONALE.

1. Il P.R.G. opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali, ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale in materia.

2. Indipendentemente dai contenuti specifici del P.R.G., sono comunque da applicarsi:

- le norme per la tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39;
- le norme per la difesa del suolo di cui al R.D. 3267/23, ed al relativo regolamento, e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;

- le norme per la difesa delle acque di cui alla L.N.319/76 e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale.

3. L'adeguamento al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) avviene nei modi ivi esso previsti, ed è documentato:

- dalle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 riportanti i perimetri delle aree di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (fiume Santerno) e dalle zone di tutela degli elementi della centuriazione, ridefiniti e precisati secondo le direttive del P.T.P.R. stesso.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

Art.6. MODALITA' DI ATTUAZIONE.

1. Il P.R.G. si attua per mezzo di Piani urbanistici attuativi (P.U.A.), di Progetti Unitari (P.U.) ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti (concessioni e autorizzazioni).

Art.7. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.).

1. Nelle zone ove è prescritto il P.U.A., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del Piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

2. I P.U.A. di iniziativa pubblica, sono i seguenti:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica di cui all'art.13 della L.N. 1150/1942 e al titolo V della L.R. 47/78 e successive modifiche e di integrazioni;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui all'art. 23 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (P.E.E.P.);
- Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi di cui all'art.24 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni (P.I.P.);
- Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui al titolo IV della L.N. 457/78.

3. I P.U.A. di Iniziativa privata sono i seguenti:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata di cui al cap.III, sezione II della L.N.1150/1942 e al titolo V della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui al titolo IV della L.R. 457/78;
4. Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata: procedure e norme generali.

- I Piani Particolareggiati di Iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.

- Per le procedure di approvazione e le norme generali si rimanda alle disposizioni della legislazione vigente in materia (L.N.1150/1942, L.R. 47/78, L.R. 23/80, L.R. 46/88 e loro successive modificazioni ed integrazioni).

- L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei P.U.A. di iniziativa privata può permettere lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area d'intervento.

- Le aree così scorporate dovranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo di mq. 50 Su.

5. Qualora, nell'ambito delle presenti Norme, venga utilizzata la dizione Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, è facoltà del Comune, previa deliberazione consiliare che può essere anche contestuale all'approvazione del P.U.A., individuare la procedura più appropriata fra le due per attivare la formazione del Piano Particolareggiato stesso, nelle forme di legge. In carenza di tale scelta, il P.U.A. può comunque essere presentato dal proprietario o dai proprietari rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro del P.U.A.

Art.8. PROGETTO UNITARIO.

1. Con specifica perimetrazione le planimetrie di P.R.G. indicano le zone residenziali e produttive ad intervento diretto per le quali è comunque richiesto un progetto unitario da approvarsi preventivamente alla richiesta delle singole concessioni.

2. Il Progetto Unitario definisce i modi di utilizzo delle aree interne al perimetro, con indicazione:

- delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, così come definite al successivo art.9, comprensive della quota di 6

mq/ab. per verde e parcheggio, anche se non specificatamente individuate dalle Tavole di P.R.G.

- delle aree destinate ad uso pubblico, ricadenti all'interno del perimetro di P.U., così come individuato dalle tavole di P.R.G., che sono da cedersi gratuitamente al Comune.

Tali aree sono comprensive della quota di urbanizzazione primaria relative al verde e parcheggio pari a 6 mq/ab. e della restante quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere assentita la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria direttamente dal privato, in via prioritaria di parcheggi e verde pubblico attrezzato, purché ricadenti nell'ambito del P.U.

- della modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione.

3. Esso inoltre precisa le destinazioni d'uso ed eventualmente tipologie e/o gli schemi planivolumetrici previsti, e può essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione col Comune in relazione al tipo di impegno.

4. Il progetto unitario è presentato da uno o più proprietari delle aree, ed è approvato, previo parere degli uffici competenti e della Commissione Edilizia, con deliberazione della Giunta Municipale che diviene esecutiva ai sensi della L.N. 62/53.

Esso si attua successivamente per concessioni e/o autorizzazioni edilizie. Qualora il Progetto Unitario presenti un livello di dettaglio adeguato, esso può altresì essere oggetto di una unica concessione edilizia, previa deliberazione di convenzione o atto d'obbligo da parte del Consiglio Comunale e successiva stipula.

5. Il progetto unitario può modificare, non sostanzialmente, il posizionamento delle opere di urbanizzazione primaria senza incrementare la potenzialità edificatoria, in tal caso il progetto è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

6. Nei casi in cui il progetto unitario è completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie, la relativa concessione dovrà essere rilasciata sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.

7. Il Comune, prima dell'approvazione, notifica agli altri eventuali proprietari non firmatari il progetto presentato; questi hanno facoltà di presentare loro osservazioni entro 30 giorni. In tal caso il P.U. è approvato dal C.C. che si pronuncia anche in merito alle eventuali osservazioni.

Art.9. OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE.

1. Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:

- le strade;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di mq.2,00 per abitante convenzionale insediabile;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas, del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato nella misura di mq. 4,00 per abitante convenzionale insediabile;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate di norma dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

3. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sottoelencate:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di mq. 6,00 per abitante convenzionale insediabile;
- le attrezzature di interesse comune nella misura di mq. 2,8 per abitante convenzionale insediabile;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di mq. 1,2 per abitante convenzionale insediabile;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura di mq. 8,00 per abitante convenzionale insediabile;
- i parcheggi pubblici nella misura di mq. 1,00 per abitante convenzionale insediabile.

4. Per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il comparto di intervento o ad esso connesse, è possibile l'utilizzazione diretta degli oneri di urbanizzazione secondaria, purchè valutate opportune e necessarie dalla Giunta Municipale per la corretta attuazione del piano su proposta dell'Ufficio Tecnico competente. In tal caso lo stesso Ufficio Tecnico verificherà la regolarità tecnica e la congruità dei prezzi relative ai progetti esecutivi delle opere

presentati dai privati. Detti comparti devono ricadere nell'ambito di P.U.A. e/o Progetti Unitari convenzionati.

5. Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

6. All'interno del perimetro dei P.U.A. di nuovo impianto, la superficie delle aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dai successivi punti 7, 8, 9. Nei P.U.A. e nei P.U., le aree di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune saranno comunque dai privati sistemate a verde con semina a prato e dopo aver portato in quota il terreno, salvo diverse e più ampie indicazioni sulla sistemazione del verde da inserire in convenzione; tale cessione o sistemazione non comporta nessuna detrazione o sconto nelle quote di U2 relative agli oneri di cui alla Legge 10/77, previste per le singole concessioni edilizie.

7. Nei P.U.A. di nuovo impianto relativi agli insediamenti residenziali permanenti, le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori ai mq. 25,00 per ogni abitante convenzionale insediabile, con un minimo di mq. 3,00 per parcheggi.

8. Nei P.U.A. di nuovo impianto relativi ad insediamenti produttivi/terziari, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori ai seguenti valori:

a) per le destinazioni industriali, artigianali e del commercio all'ingrosso: il 15% della Superficie Territoriale (St), di cui il 5% per parcheggi e il restante 10 % a verde pubblico;

b) per le destinazioni commerciali, direzionali ed alberghiere: mq. 100 di spazi pubblici ogni mq. 100 di Superficie Utile (SU), di cui mq. 40 destinati a parcheggi pubblici e mq. 60 a verde pubblico alberato ed attrezzato.

9. Nel caso di P.U.A. di nuovo impianto relativi ad insediamenti produttivi/terziari con destinazioni miste (punti a, b, del comma precedente), il calcolo delle superfici pubbliche viene effettuato in proporzioni alle destinazioni d'uso previste dal P.U.A.

10. La progettazione delle strade e delle altre opere di urbanizzazione per la redazione dei P.U.A. e P.U. deve rispettare quanto previsto dal successivo art.72.

11. Riguardo ai requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali si fa riferimento all'art.11 della delibera del Consiglio Regionale n. 2880 del 23.11.1989 e sue successive modifiche e integrazioni.

Art.10. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.A., ed in quelle disciplinate da P.U.A. approvati e convenzionati o da progetti unitari approvati, il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di :

- concessione onerosa di cui all'art.11
- concessione gratuita di cui all'art.12
- autorizzazione di cui all'art.14
- relazione asseverata per l'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85 e successive modifiche.

2. L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme e vigente R.E.

3. L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria per edifici e/o opere su richiesta del privato nonché su determinazione del Sindaco; in quest'ultimo caso solo qualora le opere di urbanizzazione primaria siano mancanti o in larga misura carenti, ovvero per la realizzazione delle stesse siano interessate aree di più proprietari, ovvero, pur trattandosi di unica proprietà, l'ampia dimensione e la complessità o rilevanza dell'intervento ne rendano opportuno lo studio preventivo.

4. La realizzazione di opere interne così come definite nell'art. 26 della L.R. n.47/85 è ammissibile compatibilmente con le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento prescritte per le singole zone omogenee di cui alle presenti norme ed alle previsioni cartografiche di P.R.G.

Art.11. CONCESSIONE ONEROSA.

1. La concessione edilizia è sempre onerosa fatti salvi i casi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77.

2. Nelle zone in cui il P.R.G. si attua mediante P.U.A., il rilascio delle concessioni è subordinato, oltre alla preventiva approvazione del P.U.A.,

alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui al precedente primo comma.

3. La concessione edilizia deve prevedere tra l'altro:

- a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, ovvero, qualora detti oneri vengano coperti, in tutto o in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla sua esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune. Quanto sopra fatto salva ogni altra e diversa prescrizione dettata dalle vigenti delibere comunali sugli oneri di urbanizzazione.
- b) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art.6 della L.N. 10/77;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G. ;
- e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla concessione .

Art.12. CONCESSIONE GRATUITA.

1. Nelle ipotesi previste dall'art. 9 della L.N. 10/77, escluso il punto b), la concessione edilizia è rilasciata a titolo gratuito e deve prevedere tra l'altro quanto previsto nei punti c, d, e, del precedente articolo 11 comma 3.

Art.13. SILENZIO - ASSENSO.

1. Nei casi in cui ricorrono le condizioni per il rilascio delle concessioni di cui ai precedenti art.11, 12, valgono i contenuti e le procedure previste dalla Legge 4.12.93 n.493.

Art.14. AUTORIZZAZIONE.

1. Fermo restando gli interventi soggetti ad autorizzazione edilizia come meglio precisato nelle singole definizioni delle categorie di intervento di cui ai successivi articoli, l'esecuzione dei lavori soggetta ad autorizzazione del Sindaco deve contenere, tra l'altro, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso, nonché, se del caso, l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.

2. Sono altresì soggette ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, se non sottoposte ai vincoli previsti dalle Leggi 1 giugno 1939, n.1089, e 29 giugno 1939 n.1497:

a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;

b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;

c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;

d) installazione di insegne pubblicitarie, lapidi, cartelli, mostre, vetrine, lumi,
- installazione di tende aggettanti su spazi pubblici,
- installazione di cabine telefoniche ad uso pubblico, nonché di apparecchi distributori automatici,
- installazione di chioschi provvisori stagionali (con esclusione di uso anche temporaneo per alloggio) su spazi privati e/o pubblici.

3. L'installazione di insegne pubblicitarie, cartelli, tende, tettoie per esercizi pubblici ed attività commerciali, pergolati, chioschi stagionali è autorizzabile solo se in conformità alle norme degli specifici regolamenti comunali da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, oppure, in carenza di questi, se conformi alle norme del P.R.G. vigente e del regolamento edilizio vigente.

4. Per gli interventi di cui al comma precedente, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni.

5. In tale caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

6. Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione

di cui al comma precedente si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

7. La disposizione di cui al precedente comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497.

CAPITOLO IV - GESTIONE DEL P.R.G.

Art.15. EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA.

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., in assenza di Piani urbanistici attuativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire, da parte dei proprietari, interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, oppure interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Gli edifici si intendono in contrasto con le previsioni del P.R.G. qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili rispettivamente con: le disposizioni del cap. IX e con le disposizioni di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali; ovvero quando non risultino compatibili con l'assetto infrastrutturale del P.R.G.

Art.16. EDIFICI ESISTENTI ENTRO I COMPARTI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.

1. Nell'ambito dei comparti delimitati dal P.R.G. per un Piano urbanistico attuativo, e prima dell'approvazione di questo, sono ammessi interventi, per singole autorizzazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ai fini dell'esecuzione di opere di adeguamento igienico, statico e tecnologico.

2. Nel caso di edifici esistenti con destinazione residenziale e residenziale agricola fino all'approvazione del P.U.A. sono altresì ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

3. Per realizzare tali ultimi interventi, i proprietari devono preliminarmente impegnarsi a partecipare pro-quota al redigendo Piano urbanistico attuativo del comparto di cui l'immobile fa parte, qualora si tratti di Piano

Particolareggiato di iniziativa privata, partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita del Piano urbanistico attuativo.

Art.17. EDIFICI ESISTENTI IN AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI ACQUISIZIONE PUBBLICA E MEDIANTE ESPROPRIO.

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

TITOLO III - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI

CAPITOLO V - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI.

Art.18. INDICI URBANISTICI.

St = Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante il P.U.A., comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale ($= Su/St$) - E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria ($= Su/Sf$) - E' la massima superficie utile (Su), espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

Art.19. INDICI EDILIZI.

Su = Superficie utile. La somma di tutte le superfici di pavimento misurate al netto di muratura, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusione:

a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);

b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa per P.R.G.;

c) dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2,00 misurata dal filo esterno delle pensiline;

d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1,80, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso della struttura di copertura;

e) delle cabine elettriche, vani ascensori - montacarichi e scale esterne;

f) dei piani interrati (sono tali quelli che hanno l'intradosso del solaio a quota non più alta di mt. 0,50 dalla quota media del terreno sistemato e comunque dalla quota del colmo stradale più basso) purché destinati a servizio e/o garage con altezza libera interna $H \leq$ mt. 2,40.

g) le strutture e/o impianti smontabili aperti utilizzati per parcheggio.

Sc = Superficie coperta - La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio al lordo delle murature dei pilastri, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, delle tettoie e delle pensiline con sporgenze superiori a m. 2,00.

Rc = Rapporto di copertura - Sc/Sf il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Hf = Altezza delle fronti - Ai fini dell'applicazione della VI e/o nella determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti negli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del marciapiede o, se questo non è esistente, del colmo della strada.

Se la quota del colmo strada non è definibile o è superiore a quella del terreno sistemato l'Hf va computata dalla quota media, rispetto alle singole fronti, del terreno sistemato.

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

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

Fanno eccezione a tale ultima regola:

- gli sporti di gronda;
- i corpi tecnici;
- gli elementi decorativi, i timpani, i lucernai, i cornicioni e simili.

Per fronte si intende la proiezione, su di un piano verticale posto sul confine, delle singole parti delle superfici in elevazione dell'edificio ognuna delle quali determinerà una specifica distanza. I parapetti di balconi e terrazze non concorreranno a determinare la distanza del fronte purché l'altezza degli stessi sia inferiore a mt. 1,30.

VI = Indice di Visuale libera - Rappresenta il rapporto minimo che deve esistere fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, (escluse le fasce di rispetto), dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e/o edifici frontistanti, e l'altezza delle varie fronti.
La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla VI e pertinenti le fronti prospicienti.
L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.
La VI non si applica fra fronti, o loro parti dello stesso edificio che si prospettano altimetricamente e/o planimetricamente per meno di m.3,00.

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

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

Vt = Volumi tecnici - Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della S.U. ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.) nonché gli spazi totalmente interrati di cui al precedente punto Su.
Sono considerati tale anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe.
Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973.

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

Art.20. DISTANZE.

1. Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto),

di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono definite dalle norme di zona e/o nelle planimetrie di P.R.G.

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

Non è ammesso costruire balconi, scale, sporti (per questi ultimi non superiori a mt.0,50), su fronti di nuovi edifici posti a distanza inferiore a mt. 3.00 da confini di proprietà e stradali.

Art.21. APPLICAZIONE DEGLI INDICI.

1. L' indice di Utilizzazione territoriale (Ut) determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione del P.U.A. di cui all'art.7 delle presenti norme.

2. L' indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., i valori totali delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale l'indice di utilizzazione territoriale.

3. Nel caso di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente, purchè già regolarmente autorizzato e compatibile per zona omogenea, nei limiti della superficie utile preesistente.

4. Ai fini dell'applicazione degli indici vanno compute le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente compute per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona.

5. Ai fini del calcolo del numero virtuale degli abitanti e/o addetti convenzionali insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano i seguenti parametri:

a) residenze permanenti e destinazioni direzionali/ricettive

1 abitante = 30 mq. (Su)

b) zone produttive artigianali-industriali e commerciali

1 addetto = 100 mq. (Su)

6. In caso di discordanza nella traduzione dei confini di zona omogenea dalle previsioni grafiche degli elaborati di P.R.G. alla reale situazione catastale, il confine catastale vale come confine tra le due diverse zone omogenee, purchè:

- a) tale discordanza sia di limitata entità;
- b) il frazionamento di riferimento sia anteriore alla data di adozione del presente P.R.G.

Tale interpretazione va certificata dalla Dirigenza dell'Ufficio Tecnico secondo quanto previsto dal 3° comma dell'art.83 delle presenti norme.

TITOLO IV - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPITOLO VI - RECUPERO E TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art.22. MANUTENZIONE ORDINARIA.

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e della L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

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

2. Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

3. L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto nè a concessione nè ad autorizzazione. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla Legge n.1497/39 e 431/85. Sono fatte salve le vigenti disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

Art.23. MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e della L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

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

3. L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo art.24.

4. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

5.) Sono compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 punto e) della L.N. 10/77.

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori di cui all'art.14.

Art.24. RESTAURO SCIENTIFICO.

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

2. Il tipo di intervento prevede:

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

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

- la conservazione e il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;

- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;

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

- murature portanti sia interne che esterne

- solai e volte

- scale

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;

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

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. Nel caso di edifici o di parte di essi fatiscenti o parzialmente demoliti, o soggetti a crolli per eventi calamitosi, accidentali o per naturale degrado, si applicano le norme del presente articolo assumendo come

stato di fatto dell'edificio al momento del crollo quello ipotizzabile sulla base dell'analisi critica di tutta la documentazione storica, catastale, fotografica reperibile.

4. L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione gratuita di cui all'art. 14, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

Art.25. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

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

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. Restauro e risanamento conservativo di tipo B

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata la unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dall'art.45, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purchè motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo,

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti, modificando anche la posizione del vano, quando si dimostri con adeguate analisi da approvarsi da parte della C.E. che queste non siano di particolare pregio architettonico o tipologico.

4. Demolizione

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

5. Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e

formale, delle aree degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

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

7. L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto alla autorizzazione di cui all'art.14.

Art.26. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

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

3. Qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda per tanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere autorizzata la demolizione totale o parziale dell'edificio e la sua ricostruzione, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive e fermo restando quanto disposto al successivo comma.

4. L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato a particolari indicazioni morfologiche, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare. Dette

indicazioni morfologiche possono essere di massima indicate nelle prescrizioni di zona o sottozona, ma devono in tutti i casi discendere dalle singole specifiche e diverse situazioni, determinabili caso per caso in sede di concessione edilizia. In tale caso viene definito come intervento di "ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico".

5. Al fine di predeterminare attraverso apposito parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia gli elementi morfologici di cui al comma precedente a cui conformare l'intervento di ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico, è data facoltà al soggetto proponente di presentare preventivamente un progetto di massima, corredato da una accurata analisi storico-morfologica del fabbricato e da idonea analisi del tessuto urbano circostante.

6. Nelle zone B e negli edifici e complessi in zona agricola di cui al successivo art. 67 comma 1 e 2, la ristrutturazione edilizia è ammessa senza incremento di Su e di altezze anche nei casi in cui l'edificio esistente non rispetti i limiti di zona.

7. L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto alla concessione di cui all'art. 11 delle presenti norme;

Art.27. DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE.

1. Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

2. L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto all'autorizzazione di cui all'art. 14.

3. L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto alla concessione, di cui all'art. 11 delle presenti norme.

4. L'intervento di demolizione con ricostruzione, al fine di reintegrare un tessuto edilizio da conservare, può essere assoggettato a particolari indicazioni morfologiche, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti agli allineamenti alle distanze da osservare. Dette indicazioni morfologiche possono essere di massima indicate nelle prescrizioni di zona o sottozona, ma devono in tutti i casi discendere dalle singole specifiche e diverse situazioni, determinabili caso per caso in sede di concessione

edilizia. In tale caso viene definito come "intervento di demolizione e ricostruzione con ripristino morfologico".

5. Al fine di predeterminare attraverso apposito parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia gli elementi morfologici di cui al comma precedente a cui conformare l'intervento di demolizione con ricostruzione con ripristino morfologico, è data facoltà al soggetto proponente di presentare preventivamente un progetto di massima, corredato da un'accurata analisi storica-morfologica del fabbricato e da idonea analisi del tessuto urbano circostante.

6. Fatti salvi i casi descritti nei precedenti art.25, 26, 27, quelli previsti dalla normativa per le zone A ed ogni altra diversa esplicita prescrizione, l'intervento di totale demolizione con ricostruzione deve rispettare i limiti e le condizioni poste per l'edificazione dei lotti liberi.

Art.28. OPERE INTERNE.

1. Tali opere sono quelle previste dall'art. 26 della L.N.47/1985 e successive modifiche.

2. Per quanto riguarda gli edifici catalogati nelle zone A, tali opere debbono comunque essere conformi alle prescrizioni specifiche di zone e di sottozona.

3. Le opere interne non possono temporalmente coesistere con altre opere interessanti la stessa unità edilizia; in tal caso concorrono con queste ultime a costituire tipo di intervento di cui ai precedenti articoli 24, 25, 26 e 27.

4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Art.29. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici da specificare nelle planimetrie di piano, con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
- il rispetto dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n.765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

Art.30. NUOVA EDIFICAZIONE.

1. L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile, ed inoltre di attrezzature tecnologiche.

2. Il tipo di intervento comprende anche:

- a) ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- b) sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

3. L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione fatti salvi i casi previsti dalla vigente legislazione e dal vigente regolamento edilizio.

Art.31. NUOVO IMPIANTO.

1. L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, e servizi ed attrezzature;
- opere di arredo urbano.

2. L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.A. di cui all'art.7 delle presenti norme, salvo i casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento, in tal caso è soggetto a Progetto Unitario (art.8).

CAPITOLO VII - INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE E IN ZONE DI RISPETTO

Art.32. INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE.

1. Gli interventi nelle zone agricole sono i medesimi interventi di recupero e di nuova costruzione previsti al successivo cap.XIII

2. Ai sensi dell'Art.40 della L.R. 47/78 modificata, gli interventi sono riservati ai seguenti soggetti:

a) Coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;

b) I seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'Art. 7 della L.R. 18/77:

- proprietario conduttore in economia e suoi familiari;
- affittuario e conduttore mezzadro in possesso del titolo di cui alle L.11/71 e L.756/64 con successive modifiche e integrazioni;
- cooperativa agricola di conduzione di braccianti e forme associate assimilabili, società agricole;

c) proprietario concedente, in quanto richiedente la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori, dei conduttori interessati e dei loro familiari.

3. Nel caso di proprietario conduttore e di proprietario concedente, gli interventi per abitazioni si intendono finalizzati all'agricoltura anche quando si tratta di abitazioni per lavoratori dipendenti, a condizione che ciò sia previsto da regolare contratto di lavoro.

Art.33. TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO; DIVIETO DI DISCARICA E DI DEPOSITO DI MATERIALI EXTRAAGRICOLI.

1. Il P.R.G., tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché il paesaggio ed i beni culturali presenti nel territorio.
2. Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curati e conservati.
3. Le alberature di valore monumentale-paesaggistico nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione. Le relative aree di pertinenza sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computare la superficie fondiaria, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici, nei casi e secondo le modalità previste dalle presenti Norme. In tali aree di pertinenza, è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature stesse.
4. Qualora l'abbattimento o la modifica di tali alberature si rendesse necessario per il deperimento delle stesse o per qualsiasi altra causa di forza maggiore, tali operazioni devono comunque essere sottoposte alla normativa di cui al successivo art. 34.
5. Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica di materiali di rifiuto e di rottami.

Art.34. ALBERATURE, ARREDO URBANO.

1. Il Comune provvederà ad elaborare un "Programma" per la sistemazione dell'arredo e del verde urbano, il quale, dopo l'approvazione, verrà a costituire un allegato tecnico alle presenti Norme, contenente sia indicazioni generali per l'arredo urbano, sia gli elementi di sistemazione del verde, delle aree e degli spazi di carattere pubblico, sia gli elementi di regolamentazione per la sistemazione delle aree private di pertinenza degli interventi sottoposti a concessione edilizia.

TITOLO V - USI DEL TERRITORIO

CAPITOLO VIII - ELENCO USI E APPLICAZIONI

Art.35. CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI.

1. Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.
2. Nei successivi artt. 40, 41 e 42 sono definiti per ogni uso gli standards di spazi richiesti per parcheggi privati e privati di uso pubblico. Questi ultimi costituiscono quota parte degli standards urbanistici previsti dalla legge vigente.
3. Nel rispetto delle vigenti norme generali, gli usi sono raggruppati in 4 categorie. Dette categorie corrispondono alle funzioni elencate nei successivi Articoli 36, 37, 38 e 39. All'interno di queste, la variazione d'uso senza opere è soggetta a semplice autorizzazione. Invece la variazione senza opere fra usi compresi in categorie diverse è soggetta a concessione. In entrambi i casi è necessario l'adeguamento ai maggiori standards eventualmente prescritti, garantito da appositi atti.
4. 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 procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con particolare riferimento alla necessità di parcheggi.

Art.36. FUNZIONI ABITATIVE.

1. Residenza permanente:

Sono compresi in tale uso gli alloggi, i relativi spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste.

2. Abitazioni collettive:

Sono compresi in tale uso collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e i relativi servizi.

Art.37. ATTIVITÀ DI SERVIZIO, PUBBLICHE E PRIVATE.

1. Usi vari di tipo diffusivo:

Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, attività culturali, sociali, ricreative e simili, purchè siano insediati in unità edilizie (edifici o complessi) in cui sono presenti altri usi, ed occupino una Su non superiore al 50% della Su delle proprietà richiedenti, e comunque non superiore a 200 mq. per ogni esercizio.

2. Attività commerciali al dettaglio:

Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

3. Esercizi pubblici:

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

4. Centri commerciali integrati, attività espositive:

Sono compresi in tale uso i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extra alimentari conformi al Piano Provinciale del Commercio, i supermercati etc. che costituiscono un'unità integrata, con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici, etc.); attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la casa, macchine utensili etc.; esposizioni, mostre. Nell'uso sono compresi gli spazi di vendita, gli spazi di servizio e di magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico. E' ammessa la presenza di massimo due alloggi per i titolari e/o per il personale di custodia che occupino una Su massima per alloggio di mq. 200 e complessiva di mq. 300 e comunque per non più del 10 % della Su destinate alle attività insediative.

5. Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi:

Sono compresi in tale uso magazzini, depositi, frigoriferi, purchè 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; è ammessa la presenza di massimo due alloggi per i titolari e/o per il personale di custodia che occupino una Su massima per alloggio di mq. 200 e complessiva di mq. 300 e comunque per non più del 10 % della Su destinate alle attività insediate.

6. Artigianato di servizio:

Sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale, quelli di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"). E' ammessa la presenza di massimo due alloggi per i titolari e/o per il personale di custodia che occupino una Su massima per alloggio di mq.200 e complessiva di mq. 300 e comunque per non più del 30 % della Su destinate alle attività insediate.

7. Stazioni di servizio, distribuzione carburanti e servizi all'autotrasporto:

Nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono compresi in tale uso tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di lavaggio, ivi comprese attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro per una SU massima di mq.100. Il tutto nel rispetto di quanto indicato dai commi 12 e 13 dell'art.72.

8. Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo:

Sono compresi in tale uso i musei, biblioteche, cinema, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"), con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di massimo due alloggi per i titolari e/o per il personale di custodia che occupino una Su massima per alloggio di mq. 200 e complessiva di mq. 300 ma solo nel caso di interventi superiori a mq. 2.000 di SU al netto di tali alloggi e comunque per non più del 10 % della Su destinate alle attività insediate.

9. Servizi sociali di quartiere:

Sono compresi in tale uso tutti i servizi sociali di cui all'Art.3 del D.M. 2/4/1968 e cioè i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi. I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali), compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco e allo sport. Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del

decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, etc. I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

10. Attrezzature per lo sport:

Sono comprese in tale uso le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e scoperte di valenza non extra-comunale, coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, e le attrezzature scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di superficie SU massima pari a mq. 200.

11. Attrezzature sociosanitarie e assistenziali:

Sono compresi in tale uso cliniche, ambulatori, casa protetta per anziani, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, comunità terapeutiche, centri di prima assistenza etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, e, in rapporto all'articolazione degli insediamenti, di alloggi per il personale di custodia, ciascuno di superficie massima pari a mq. 200.

12. Verde attrezzato:

Sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).

13. Attività Direzionali:

Sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati), le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati, e tutte le attività descritte nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"), qualora occupino una Su superiore a mq.200, con esclusione di quelle artigianali. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una Su massima per alloggio di mq. 200 e complessiva di mq. 300 e comunque per non più del 10% della Su destinata alle attività insediate.

Art.38. ATTIVITÀ PRODUTTIVE.

1. Funzioni artigianali produttive e laboratoriali:

Sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e l'Igiene e sentito il parere vincolante dell'USL.

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di massimo due alloggi per i titolari e/o per il personale di custodia che occupino una Su massima per alloggio di mq. 200 e complessiva di mq. 300 e comunque per non più del 30 % della Su destinate alle attività insediate.

2. Funzioni produttive di tipo manifatturiero:

Sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene e sentito il parere vincolante dell'USL.

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici e sale riunione magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di massimo due alloggi per i titolari e/o per il personale di custodia che occupino una Su massima per alloggio di mq. 200 e complessiva di mq. 300 e comunque per non più del 30 % della Su destinate alle attività insediate.

3. Funzioni produttive agricole.

Sono comprese in tale uso tutte quelle funzioni meglio specificate al CAP.XIII.

Art.39. ATTREZZATURE RICETTIVE.

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

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

Art.40. PARCHEGGI PRIVATI E DI USO PUBBLICO.

1. In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e nei casi previsti dalle norme delle singole sottozone di cui agli articoli seguenti vanno individuati spazi di parcheggio nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e

degli edifici, dalla tabella di cui all'art.42; tali quantità potranno essere ridotte, con esclusione della residenza permanente, fino ad un max del 40% qualora gli interventi ricadano all'interno di P.U.A. pubblici e/o privati regolarmente convenzionati e purchè tale quota sia già esistente; tale deroga non si applica per i centri commerciali, integrati o di livello infraregionale e regionale.

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

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

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

4. Per cambio di destinazione d'uso senza opere che comporti il rilascio di autorizzazione, l'obbligo della dotazione di parcheggi privati vale solo se la nuova destinazione proposta è relativa ad attività commerciali al dettaglio (art. 37 comma 2), esercizi pubblici (art. 37 comma 3) e centri commerciali (art. 37 comma 4).

5. L'obbligo di reperire aree per parcheggio privato non sussiste in caso di cambio di destinazione d'uso per unità immobiliari di SU inferiore a 40 mq. e qualora lo standard richiesto sia inferiore o uguale a quello preesistente, purchè ciò non pregiudichi la funzionalità e la sicurezza della viabilità e comunque con l'esclusione dei pubblici esercizi.

In ogni caso le aree per parcheggio privato vanno reperite in tutti quei casi in cui di fatto le stesse risultino o inesistenti o insufficienti.

6. Tali spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di concessione/autorizzazione per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.

Art.41. CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI.

1. La S.U. dell'immobile cui fare riferimento per la determinazione degli spazi da destinarsi a parcheggio deve essere quella che concorre a determinare una reale incidenza, vanno quindi esclusi dal computo al fine della determinazione degli spazi di sosta:
 - le cubature accessorie e i volumi tecnici;
 - i garages, i vani completamente interrati destinati a servizi, con $H < 2,40$;
 - le pertinenze come definite nell'Art.7 della Legge n.94/82;
2. Resta fermo che gli spazi di sosta veri e propri debbono prevalere su quelli di manovra e accesso, per cui questi ultimi, qualora esistenti in rapporto alla tipologia del parcheggio, potranno essere computati per una superficie massima non superiore alla prima. La superficie netta di un posto macchina non può essere inferiore a mq. 10,00 per stalli paralleli alla corsia di marcia e a mq. 12,50 in tutti gli altri casi.
3. Le eventuali superfici destinate a verde, onde a favorire la realizzazione di parcheggi alberati, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, senza con ciò incidere nel rapporto di cui sopra, purchè tale superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

Art.42. SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVI ALLE COSTRUZIONI.

Valgono le norme di Legge vigente, in particolare la legge n.122 del 24.03.1989; in ogni caso le dotazioni minime per le varie destinazioni d'uso debbono conformarsi ai seguenti parametri:

- destinazione residenziale permanente - art.36 c.1: mq. 10 per mq. 30 di Su
- abitazioni collettive - art.36 c.2: mq. 10 per mq. 30 di Su
- usi vari di tipo diffusivo - art.37 c.1 e c.13: mq. 10 per mq. 25 di Su
- commercio al dettaglio - art.37 c.2: mq. 10 per mq. 20 di Su
- esercizi pubblici, bar, trattorie, ristoranti - art.37 c.3: mq. 15 per mq. 10 di Su

- centri commerciali integrati e tematici di livello infraregionale inferiore, fiere, attività espositive - art.37 c.4: mq.15 per mq.10 di Su.
- centri commerciali di livello infraregionale superiore e di livello regionale - Art.37 c.4: mq.12 per mq.10 di Su.
- commercio all'ingrosso, magazzini, depositi - art.37 c.5: mq. 10 per mq. 100 di Su.
- attrezzature per l'artigianato di servizio - art.37 c.6: mq.10 per mq.50 di Su.
- attrezzature sportive per lo spettacolo, attrezzature culturali e ricreative art.37 c.8: mq. 10 per mq. 10 di Su e/o 1 posto macchina ogni 3 persone
- attrezzature sociosanitarie - art.37 c.11: mq. 10 per ogni posto letto, per cliniche, ospedali, case di cura, centri, socio-assistenziali; mq. 10 per mq. 25 di Su ambulatori, laboratori, day hospital
- impianti industriali e artigianali - art.38 c.1 e 2: mq. 10 per mq. 200 di Sf
- alberghi e attrezzature ricettive - art.39 c.1: 1 posto auto per camera + mq. 10 per mq. 100 di Su
- zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative - art.37 c.10: 1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto.

TITOLO VI - ARTICOLAZIONI IN ZONE

CAPITOLO IX - ZONE OMOGENEE

Art.43. CLASSIFICAZIONI DELLE ZONE OMOGENEE.

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

Cap. X zona A:	Centro Storico ed edifici di interesse documentario
Cap. XI zone B e C:	Residenziali
Cap. XII zona D:	Produttive e Terziarie
Cap. XIII zona E:	Agricole
Cap. XIV zone F e G:	Pubbliche di interesse generale ed urbano

CAPITOLO X - ZONA A: CENTRO STORICO

Art.44. CONTENUTI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA.

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

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

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

3. La disciplina particolareggiata si articola nella:

- classificazione tipologica;
- delimitazione delle unità minime d'intervento, con prescrizioni planivolumetriche e categorie normative;
- individuazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

Art. 45. MODALITÀ E LIVELLI DI INTERVENTO.

1. Le zone A (Centro Storico e complessi o edifici isolati di interesse documentario) sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a interventi di conservazione, recupero e/o trasformazione.

Tali interventi sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

2. Nelle zone A non è consentito l'aumento delle superfici utili esistenti.

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

4. L'intervento edilizio diretto deve essere in ogni caso riferito alla singola unità edilizia (U.E.) definita, sulla base dei dati catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso, e individuata nelle planimetrie di P.R.G. La documentazione di progetto deve essere riferita alla parte oggetto

dell'intervento mentre lo stato dell'intera U.E. dovrà essere opportunamente documentato.

5. Le principali superfetazioni edilizie, saranno eliminate ed in ogni caso la loro superficie non può essere considerata in caso di ricostruzione. Si intendono per "superfetazioni":

- le aggiunte ad edifici residenziali non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere.

- i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

6. I servizi igienici di qualsiasi dimensione potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata;

7. Piani interrati: in tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti; è altresì possibile ricavare nuovi interrati alle condizioni di cui all'art. 19 primo capoverso punto f), sempreché tale operazione non renda di fatto impossibile l'applicazione delle tipologie d'intervento previste per il fabbricato sovrastante.

8. Sottotetti: In aggiunta ed a parziale deroga di quanto previsto dal Regolamento d' Igiene è ammessa la residenza e/o relativi servizi nei sottotetti esistenti subordinatamente al verificarsi - anche mediante abbassamento del solaio di calpestio, se ammesso per norme di sottozone, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio - delle seguenti condizioni:

a) altezza minima dei vani abitabili misurata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, a filo interno dei muri perimetrali dell'edificio: m 1,50, o di altezza inferiore qualora il muro perimetrale del sottotetto sia già finestrato;

b) altezza media interna netta, misurata come al precedente punto, dei vani abitabili: uguale o superiore a m 2,70;

c) altezza media netta dei vani di servizio non inferiore a m 2,00, purché per i servizi igienici, finestrati e/o provvisti di impianti di aspirazione forzata;

d) le superfici minime dei vani abitabili devono rispettare le norme vigenti;

e) superficie finestrata minima dei vani abitabili, pari a 1/10 della loro superficie utile, anche con finestratura realizzata in falda, purché non vengano creati aggetti che modifichino il profilo della copertura. Ai fini del calcolo della superficie finestrata, si considererà, in quest'ultimo caso, una superficie teorica pari a 1,5 volte la superficie reale del lucernaio.

9. Ai fini della realizzazione di locali abitabili è necessaria la compresenza delle lettere a) b) c) d) e) del precedente comma 8; per i locali destinati a servizio è necessaria la sola condizione e) dello stesso comma 8.

10. Norma sui materiali: negli interventi nelle sottozone A1, A2, A3, A6, per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originari, in particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- infissi in plastica ed alluminio anodizzato nelle zone A1, A2;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; avvolgibili in metallo sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica e servizi;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo.

- manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole di cemento amianto, lamiera; (sono ammesse tegole alla marsigliese in cotto solo nella sottozona A3);
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato nelle zone A1, A2;
- è consentito l'uso di serramenti con infissi di plastica o alluminio nelle sottozone A3, A4 purché di colori esemplificati nel campionario comunale;
- è consentito l'uso di tapparelle negli edifici classificati A3 solo qualora preesistenti;
- è consentito solo l'uso di pietra serena o calcare bianco compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti;
- è consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico che comunque saranno oggetto di analisi preventiva da parte dell'Amministrazione Comunale, ai fini del parere della Commissione Edilizia. Nei casi ove sia prescritto il restauro scientifico, le suddette tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

11. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti: la linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare

salto di falda o frammentazione delle stesse. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 40%.

12. I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero simili, stuccati alla cappuccina, per le sottozone A1, A2, A3 e A6.

13. I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali e di massima esemplificati nel campionario comunale per tutte le sottozone.

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

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

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

Art.46. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

1. Nelle zone A sono ammesse le destinazioni relative alle funzioni abitative (art.36), agli usi di tipo diffusivo (art.37 c1), alle attività commerciali al dettaglio (art.37 c2), agli esercizi pubblici (art.37 c3), all'artigianato di servizio (art.37 c6), alle attrezzature culturali e dello spettacolo (art.37 c8), i servizi sociali di quartiere (art.37 c9), attrezzature socio - sanitarie e assistenziali (art.37 c11), attività direzionali (art.37 c13) attrezzature ricettive (art.39), garage pubblici e privati (art.40).

2. E' sempre escluso dalla "zona territoriale omogenea A", l'inserimento di magazzini e depositi all'ingrosso.

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

Art.47. ARTICOLAZIONE DELLE ZONE "A" IN SOTTOZONE.

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

Sottozona A1 - Edifici di valore architettonico - monumentale.

Sottozona A2 - Edifici che caratterizzano il tessuto edilizio del Centro Storico.

Sottozona A3 - Edifici di recente costruzione compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico.

Sottozona A4 - Edifici di recente costruzione sostanzialmente incompatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico.

Sottozona A5 - Aree libere risultanti da edifici demoliti da riedificare.

Sottozona A6 - Edifici e/o complessi isolati di interesse documentario.

Art.48. SOTTOZONA A1 - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO-MONUMENTALE.

1. Comprende edifici e complessi classificati ai sensi della Legge n. 1089 del 1939 e le parti di tessuto edilizio di particolare valore monumentale, storico - artistico e ambientale, tutti soggetti a tutela globale.

2. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria manutenzione e di restauro scientifico, definiti all'art. 24.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 23 sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.
4. In tale sottozona ogni intervento è subordinato al nulla osta preventivo o al parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
5. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 46 purché siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio.

**Art.49. SOTTOZONA A2 - EDIFICI CHE CARATTERIZZANO IL
TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO.**

1. Comprende gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico e sono prevalentemente destinati alla residenza.
2. In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo B di cui agli artt. 22, 23, 25.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all' art. 46.

**Art.50. SOTTOZONA A3 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE
COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO
STORICO.**

1. Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente.
2. In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo B, di ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico, di cui agli artt. 22, 23, 25, 26. Quest'ultima con l'obbligo di rispettare i caratteri morfologici del tessuto circostante, e in particolare di ripristinare la partitura dei prospetti precedenti, nel caso la partitura stessa presentasse particolare valore architettonico.

3. In ogni caso la facciata prospiciente a spazio pubblico si dovrà integrare morfologicamente con gli edifici circostanti. Sono vietati in prospicienza di spazi pubblici, balconi, pensiline e/a volumi aggettanti.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.46.

**Art.51. SOTTOZONA A4 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE
SOSTANZIALMENTE INCOMPATIBILI CON IL TESSUTO
EDILIZIO DEL CENTRO STORICO.**

1. Comprende edifici, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate nel Centro Storico, pur essendo sostanzialmente incompatibili con il tessuto edilizio circostante.

2. In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico, e di demolizione e ricostruzione con ripristino morfologico di cui agli artt. 22, 23, 25, 27.

3. Per tali edifici non sono consentiti aumenti della S.U. esistente, e non potrà essere variata di più del 10% la quota di gronda originaria; sono altresì concesse difformità della superficie di sedime originario, nei casi indicati con apposita simbologia nella tavola III di P.R.G.

4. In particolare sul fronte in via Mameli è data la possibilità di riconvertire la potenzialità edificatoria di alcuni manufatti, che insistono nei retri dei lotti che si estendono fino a via Baldi, riallineando quest'ultima sul filo di confine come da indicazioni grafiche fornite dalla tavola III di P.R.G. Dove non esiste tale potenzialità edificatoria e dove tale possibilità non venga utilizzata, si dovrà mantenere il filo di confine con una perimetrazione in muratura non più bassa di 3 metri, al fine di creare sulla strada una cinta muraria continua.

5. In tale sottozona, nei nuovi prospetti che si verranno a costituire si porrà particolare attenzione alla partitura e allineamento delle aperture soprattutto in prospicienza di spazi pubblici.

6. Sono ammessi le destinazioni d'uso di cui all' art.46.

Art.52. SOTTOZONA A5 - AREE LIBERE RISULTANTI DA EDIFICI DEMOLITI DA RIEDIFICARE.

1. Tale sottozona comprende le aree che possono essere occupate da costruzioni, anche di carattere privato, ai fini del mantenimento e/o della ricostituzione delle cortine edilizie.

2. Per ciascuna di tali aree, si procede come si trattasse di demolizione e ricostruzione con ripristino morfologico di cui all'art.27. Nelle tavole di P.R.G. è indicata l'area di intervento, corrispondente alla superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modesta riduzione per esigenze funzionali e/o igieniche; è fissata l'altezza massima della linea di gronda, che non potrà essere comunque variata per più del 10%; in prospicienza di strade e spazi pubblici non sono ammessi balconi, pensiline e/o volumi aggettanti.

Art.53. SOTTOZONA A6 - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE DOCUMENTARIO.

1. Comprende gli edifici esterni al Centro Storico soggetti a conservazione ambientale.

2. Essi sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. con appositi simbolo e numerazione.

3. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo di tipo B, di cui agli art. 22,23,25. La demolizione con o senza ricostruzione di cui all'art.27 può essere ammessa nei limiti di cui al successivo c.7.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone omogenee in cui tali edifici ricadono.

5. Nel caso di ulteriore capacità edificatoria nella proprietà su cui insista l'edificio censito di valore documentario, tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata con preferenza nell'area cortilizia dell'edificio censito e comunque situato ad una distanza non inferiore ai 15 m. da qualsiasi elemento del complesso censito.

CAPITOLO XI - ZONE (B - C) RESIDENZIALI

Art.54. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

1. Nelle zone B e C e all'interno del PdR "ex-Emiliani" sono ammessi gli usi relativi alle funzioni abitative di cui all'art.36 e inoltre, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, sono ammessi, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:

- usi vari di tipo diffusivo di cui all'art.37 c.1;
- attività commerciali al dettaglio di cui all'art.37 c.2 con superficie utile di vendita non superiore a mq. 300 per unità;
- pubblici esercizi di cui all'art.37 c.3;
- commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre e fiere di cui all'art.37 c.5 con superficie utile non superiore a mq. 150, purchè non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza; in caso di riutilizzo di edifici esistenti a tipologia non abitativa, superfici maggiori possono essere consentite, previo parere della Giunta Comunale e secondo il dettato dell'art.83 c.2;
- artigianato di servizio di cui all'art.37 c.6 con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell'Unità Sanitaria Locale (U.S.L.);
- attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali di cui all'art.37 c.8 purchè non rumorose o moleste e previo specifico parere dell'U.S.L.;
- attività direzionali di cui all'art. 37c 13;
- attività ricettive di cui all'art.39 c.1;
- servizi sociali di quartiere di cui all'art.37 c.9 ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G;
- impianti e/o strutture per parcheggi;
- attrezzature socio-sanitarie e assistenziali di cui all'art.37 c.11 con esclusione di ospedali;
- attività artigianali laboratoriali produttive di cui all'art.38 c.1 con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell' U.S.L., con Superficie Utile non superiore, per unità produttiva, a mq. 200.

2. Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, deposito di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici, nonchè attività comunque nocive, pericolose, rumorose ritenute tali dalla competente U.S.L. e dalla Vigente legislazione.

Art.55. ZONA B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE
DESTINAZIONE RESIDENZIALE.
NUCLEI ABITATIVI IN ZONA AGRICOLA.

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già urbanizzate e edificate, in cui possono essere ammessi interventi necessari ad una migliore e più completa utilizzazione degli edifici esistenti e interventi nei lotti liberi anche se dotati solo in parte di urbanizzazione.

2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia anche con incremento di Su, demolizione e ricostruzione.

3. La nuova edificazione, l'ampliamento e sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione devono rispettare i seguenti limiti:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H_m = 9,00 \text{ m}$
- $V_l = 0,5$
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà, e dai cigli stradali = $5,00 \text{ m}$
- Distanza minima tra edifici = $10,00 \text{ m}$

4. Nei casi in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m. 7,50 è ammesso un minimo distacco di queste dai confini di proprietà e di zona di m. 3,00 e tra pareti finestrate e non, di m. 6,00.

5. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti, anche in corpi a sé stanti, di edifici esistenti devono rispettare le norme edilizie stabilite dal presente articolo.

Nei casi in cui gli edifici, o sue parti esistenti, la cui altezza massima al colmo sia superiore a ml. 3,00 possono essere sopraelevate con raggiungimento della fronte massima fino a ml. 7,50 nel rispetto di distacchi minimi preesistenti e comunque delle norme del Codice Civile.

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

Gli edifici posti in confine con h_{max} al colmo inferiore o uguale a ml. 3,00 non possono essere sopraelevati, fatto salvo comunque quanto disposto dal seguente c6.

6. E' in ogni caso ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse.

7. Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto preventivo unitario presentato dai confinanti.

Le concessioni rilasciate sulla base di tale progetto potranno essere attuate dai confinanti stessi anche in tempi diversi e comunque entro l'arco temporale di validità della concessione edilizia.

8. Per gli arretramenti da strada valgono le seguenti prescrizioni:

a) rispetto in ogni caso degli allineamenti esistenti prevalenti;

b) nel caso di strade o lati di strade inedificate l'arretramento non dovrà essere inferiore a m. 5,00.

E' comunque facoltà del Sindaco prescrivere nuovi allineamenti.

9. Nel caso di edifici prospicienti strade esistenti di larghezza inferiore a m. 10,00 può essere consentito un distacco minimo di m. 3,00 dai nuovi limiti della viabilità stessa indicati nelle planimetrie di P.R.G., e/o definiti dall'ufficio comunale competente.

10. In ogni caso non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza massima inferiore a m. 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente alla sommità del tetto.

11. In tutte le nuove edificazioni definite ai sensi dell'Art. 30, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art.35 c3, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dagli artt. 40, 41, 42.

12. Per alcuni casi particolari di nuova edificazione in lotti residenziali B1, si vede quanto previsto all'art.84 c2.

**Art.56. ZONE B2 - ZONE DI COMPLETAMENTO DA EDIFICARE,
RECENTEMENTE EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE
CON CONVENZIONI IN ATTO O SCADUTE A PREVALENTE
DESTINAZIONE RESIDENZIALE.**

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale recentemente edificate o ancora in corso di edificazione, soggette o no a convenzioni

ancora in atto con l'Amministrazione Comunale. Quelle tuttora soggette a convenzione sono individuate nelle tavole del P.R.G. con apposita numerazione e perimetrazione.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo quanto previsto al successivo comma 3. Nel caso di lottizzazioni con convenzione ancora in atto il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità e gli indici previsti nelle convenzioni stesse; dal momento in cui tali convenzioni saranno scadute, gli interventi edilizi diretti dovranno rispettare i limiti di cui al successivo comma 3.

3. La nuova edificazione, l'ampliamento e sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione devono rispettare i seguenti limiti:

- $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- $H_m = 9,00 \text{ m}$
- $V_L = 0,5$
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà, e dai cigli stradali = $5,00 \text{ m}$
- Distanza minima tra edifici = $10,00 \text{ m}$
- La V_L non si applica per le fronti di edificio con H_m inferiore o uguale a $7,50 \text{ m}$.
- Dotazione di spazi per parcheggio privato nella misura e con le modalità di cui all'art. 40, 41, 42.

Art.57. ZONE B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE CHE CONCORRONO ALLA RICUCITURA DEL TESSUTO EDILIZIO URBANO.

1. Comprendono lotti liberi destinati alla nuova edificazione prevalentemente residenziale in tutto o in parte carenti di urbanizzazioni.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto previo progetto unitario ai sensi dell'art.8 e nel rispetto sostanziale delle previsioni grafiche del P.R.G.

3. Valgono le seguenti prescrizioni:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H_m = 9,00 \text{ m}$
- $V_L = 0,50$
- Distanza dai confini di zona e di proprietà, e dai cigli stradali = $5,00 \text{ m}$
- Distanza minima tra gli edifici = $10,00 \text{ m}$
- Dotazione di spazio per parcheggio privato nella misura e con le modalità

di cui agli artt.40, 41, 42.

- La VL non si applica per le fronti di edificio con Hm inferiore o uguale a 7,50 m.

4. Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m. 7,50 è ammesso un minimo distacco di questi dai confini di proprietà e di zona di m. 3,00 e tra pareti finestrate e non di m.6,00.

5. Il Progetto Unitario deve prevedere il completamento, se ed in quanto necessario, delle opere di urbanizzazione primaria, a carico della proprietà.

6. Il P.R.G. individua, all'interno del perimetro di progetto unitario, le aree pubbliche destinate a parcheggio e a verde attrezzato da cedere gratuitamente al Comune per servizi di quartiere e comunque nella misura minima di 30mq. per abitante e/o addetto.

Art.58. ZONE C - ZONA DI NUOVO IMPIANTO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

2. In tali zone il Piano si attua mediante P.U.A. di iniziativa pubblica o privata e con PdR di iniziativa privata.

3. Le zone C sono ubicate in due distinte aree a progettazione urbanistica coordinata; ciascuna area è suddivisa rispettivamente in 3 e in 2 comparti di attuazione, per i quali valgono i dati, indici e parametri massimi dei seguenti commi.

4. Comparti 1, 2, 3.

- Su max: Comparto 1 = mq. 2290
 Comparto 2 = mq. 3100
 Comparto 3 = mq. 2500

- Uf = 0,55 mq/mq

- Hm = 9,00 m.

5. Comparti 4, 5.

- Su max: Comparto 4 = mq. 3200
 Comparto 5 = mq. 4200

- Uf = 0,65 mq/mq

- Hm = 8,00 m.

6. Per le zone C valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Distanza minima dei confini di zona e di proprietà, e dai cigli stradali = m.5,00;
- Distanza minima fra edifici = m.10,00;
- VI = 0,5;
- La VI non si applica per le fronti di edificio con Hm inferiore a m. 7,50.

7. E' ammessa la costruzione a filo del marciapiede pubblico, quando questo sia di larghezza pari almeno a m. 3,00 e semprechè tale soluzione sia adottata per tutti gli altri edifici dello stesso lato della strada o risulti giustificata all'interno del progetto planivolumetrico generale. In tal caso la distanza tra gli edifici frontistanti la strada non dovrà essere inferiore all'altezza del fronte più alto.

8. La superficie minima a standard pubblico da cedersi gratuitamente al Comune, le opere e gli oneri per le urbanizzazioni sono regolati dall'art.10.

9. Nelle zone C le planimetrie di P.R.G. individuano lo schema infrastrutturale e la localizzazione prevalente degli Standard pubblici; in sede di formazione del P.U.A., può essere proposta motivamente una diversa sistemazione.

In tal caso potranno presentarsi le seguenti situazioni:

a) Se, tra i comparti contigui, gli attacchi della viabilità di collegamento restano immutati e viene comunque assicurata una continuità funzionale delle zone a verde pubblico, i comparti contigui possono continuare a procedere separatamente e in tempi diversi alla presentazione e all'attuazione del P.U.A. e/o del PdR,

b) Se, invece, si volesse procedere ad una ipotesi progettuale sostanzialmente diversa, questa dovrà investire tutti i comparti contigui interessati alla modifica e, previo parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia su di un progetto preliminare, si dovrà procedere all'approvazione contestuale dei P.U.A. e del PdR. coinvolti nella variazione, ovvero ove ciò non fosse possibile, ad una variante distributiva di iniziativa comunale con approvazione del Consiglio Comunale.

10. Nel comparto 4 soggetto a PdR, nuove edificazioni debbono rispettare una distanza minima di m. 30,00 dalla S.Vitale. Tale spazio dovrà essere progettato con barriere di verde per limitare l'impatto rumoroso della S.Vitale.

11. Il comparto 4 soggetto a PdR può avere accesso diretto sulla S.Vitale solo provvisoriamente, nel caso il comparto 5 dovesse essere realizzato solo in tempi successivi.

12. Prima dell'approvazione del P.U.A. e del PdR, negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

13. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dai precedenti art.40, 41, 42.

CAPITOLO XII - ZONE D PRODUTTIVE E TERZIARIE

Art.59. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

1. Nelle zone D sono ammesse le destinazioni seguenti:

- Attività commerciali (art. 37, c2);
- Esercizi pubblici (art.37, c3);
- Centri commerciali integrati, attività espositive (art.37, c4);
- Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi (art.37, c5);
- Artigianato di servizio (art.37, c6);
- Stazioni di servizio e distribuzioni di carburanti (art.37, c7);
- Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo (art.37, c8);
- Attrezzature per lo sport (art.37, c10);
- Verde attrezzato (art.37, c12);
- Funzioni artigianali produttive e laboratoriali (art.38, c1);
- Funzioni produttive di tipo manifatturiero (art.38, c2);
- Attrezzature ricettive (art.40, c1);
- Attività direzionali (art.37c 13).

Art.60. ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D

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

Zona D1 - Zona industriale esistente e/o di completamento.

Zona D2 - Zona produttiva/terziaria esistente e/o di completamento.

Zona D3 - Zona produttiva/terziaria in corso di edificazione con convenzione in atto.

Zona D4 - Zona produttiva/terziaria di nuovo impianto.

Art.61. ZONA D1 - ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE E/O DI COMPLETAMENTO

1. Tale zona comprende l'area occupata attualmente dalla Distilleria "Mazzari".
2. E' destinata a funzioni produttive di tipo manifatturiero (art.38, c2).

3. In tale zona il Piano si attua nei modi seguenti:

- a) sono consentiti gli interventi previsti nel piano preventivo di utilizzo approvato, fino alla validità dello stesso;
- b) nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture edilizie, tramite intervento edilizio diretto;
- c) nel caso di nuovi interventi, di riconversione e ristrutturazione delle attività o dei cicli produttivi, tramite progetto unitario (P.U.) accompagnato da uno studio di compatibilità ambientale da prodursi da parte della proprietà in forme analoghe a quelle previste dalle Leggi vigenti e da approvarsi da parte del Consiglio Comunale;
- d) interventi di ammodernamento, miglioramento e ristrutturazione parziale degli impianti esistenti possono essere consentiti, nelle more dell'approvazione del progetto unitario di cui al precedente punto c), con approvazione della Giunta Comunale.

3. Il Progetto Unitario, da approvarsi ai sensi dell'art.8, dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $V_f = 0,5$
- $H_m = m.20,00$ (salvo che per particolari volumi tecnici)
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà, e dai cigli stradali = $m.5,00$.

4. Dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità di cui agli artt.40, 41 e 42.

5. E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso proposte, pur compatibili con quelle previste dal presente articolo, a causa del tipo di attività, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e della rumorosità o per altro motivo che nella specifica situazione si ponga in chiaro contrasto con la zona limitrofa all'intervento proposto.

Art.62. ZONE D2 - ZONA PRODUTTIVA/TERZIARIA ESISTENTE E/O DI COMPLETAMENTO.

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

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

3. D2.1 = Artigianale, industriale (art.38):

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H_m = 20,00$ (salvo che per particolari volumi tecnici)

4. D2.2 = Commerciale, direzionale (art.37, commi 2, 3, 4, 5, 6):

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H_m = m.12,50$.

5. D2.3 = Ricettivo (art.39):

- $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
- $H = m.12,50$

6. D2.4 = Servizi alla viabilità (art. 37 c 7):

- In tali sottozone è consentita la realizzazione e la gestione, nei limiti fissati dalle norme vigenti e in particolare dalla L.R.n.16 del 17.5.1986, di impianti per la distribuzione di carburante e di attrezzature al servizio della viabilità (chioschi, lavaggi, assistenza meccanica e strutture similari) e di servizio di ristoro per una SU max di mq. 100; per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture di tipo precario che possono essere agevolmente e rapidamente rimosse, nel rispetto di un H max delle strutture di m.6,00 e di $R_c < 0,10 \text{ mq/mq}$ salvo pensiline fino ad un max di mq.100.
- Non è in ogni caso ammessa la residenza; per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione senza incremento della volumetria e superficie utile.

- Il tutto nel rispetto di quanto indicato dai commi 12 e 13 dell'art. 72.

7. D2.5 = Depositi ed esposizioni all'aperto (art. 37 c5)

- In tali sottozone sono ammessi depositi ed esposizioni all'aperto, purchè di materiali non nocivi e non contrastanti con il decoro urbano.
- Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere realizzati con pavimentazione impermeabile; dovranno essere previste le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi.
- E' consentita la realizzazione di piccole costruzioni temporanee per ricovero di attrezzi e mezzi o per servizio di custodia, purchè di tipo leggero, non contrastante con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$
 $H_{\text{max}} = \text{mt. } 5,00$
 Superficie minima del lotto (S_f) = mq. 1500
 E' comunque esclusa qualsiasi nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, ad usi residenziali.

8. D2.6 = Servizi all'autotrasporto (art. 37 c7)

- In tali sottozone sono ammessi parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto;
- Le aree così destinate dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi.
 In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m. 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode per un massimo di mq. 200 ed eventualmente ad officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, attività espositive - commerciali e di stoccaggio delle merci purchè connesse all'autotrasporto.
- Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $H_m = \text{m. } 7,50$
- Aree di uso pubblico = 20% della S_f di cui l'85% a parcheggio.

9. D2.7 = Servizi privati di uso pubblico (art.37 commi 8, 10, 11, 12).

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

- $H_m = 12,50$.

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

- $V_l = 0,5$

- Superficie minima del lotto (S_f) = mq.1000

- Distanza dai cigli delle strade = m.6,00

- Distanza dai confini di zona e di proprietà = $V_l = 0,5$, con un minimo di m.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

- Spazi per parcheggi privati nelle modalità e nella misura fissate dagli artt.40, 41 e 42.

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

12. E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso proposte, pur compatibili con quelle previste dal presente articolo, a causa del tipo di attività, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e della rumorosità o per altro motivo che nella specifica situazione si ponga in chiaro contrasto con la zona limitrofa all'intervento proposto.

Art.63. ZONE D3 - ZONE PRODUTTIVE/TERZIARIE CON CONVENZIONE IN ATTO.

1. Comprendono le aree artigianali, industriali e terziarie con Piano Particolareggiato ancora in corso di attuazione, con convenzione in atto con l'Amministrazione Comunale. Esse sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita numerazione e perimetrazione.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità e gli indici previsti dalle rispettive convenzioni in atto.

3. Alla scadenza della validità delle convenzioni, eventualmente prorogate con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, semprechè siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e fino alla concorrenza massima delle Su complessive di lottizzazione, gli interventi saranno consentiti secondo le modalità, gli indici, i parametri, le prescrizioni di cui all'art.62.

4. E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso proposte, pur compatibili con quelle previste dal presente articolo, a causa del tipo di attività, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e della rumorosità o per altro motivo che nella specifica situazione si ponga in chiaro contrasto con la zona limitrofa all'intervento proposto.

Art.64. ZONE D4 - ZONE PRODUTTIVE/TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi/terziari.

2. In tali zone il Piano si attua mediante P.U.A. di iniziativa pubblica e/o privata, nel rispetto degli indici, parametri e prescrizioni variabili a seconda delle destinazioni optate, di cui ai commi successivi.

3. D4.1 = Artigianale, industriale (art.38):

- Ut = 0,30 mq/mq
- Uf = 0,60 mq/mq
- Hm = m.20,00 (salvo che per particolari volumi tecnici)

4. D4.2 = Commerciali, direzionali (art.37, commi 2, 3, 4, 5, 6):

- Ut = 0,30 mq/mq
- Uf = 0,60 mq/mq
- Hm = m.12,50

5. D4.3 = Ricettivo (art.39):

- Ut = 0,40 mq/mq
- Uf = 0,80 mq/mq
- Hm = m.12,50.

6. D4.4 = Servizi alla viabilità (art. 37 c7):

- In tali sottozone è consentita la realizzazione e la gestione, nei limiti fissati dalle norme vigenti e in particolare dalla L.R.n.16 del 17.5.86, di impianti per la distribuzione di carburante e di attrezzature al servizio della viabilità (chioschi, lavaggi, assistenza meccanica e strutture simili) e di servizio di ristoro per una SU max di mq.100; per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture di tipo precario che possono essere agevolmente e rapidamente, nel rispetto di un H max delle strutture di m. 6,00 e di $R_c < 0,10$ mq/mq salvo pensiline fino ad un max di mq.100.

- Non è in ogni caso ammessa la residenza; per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza incremento della volumetria e superficie utile.
- il tutto, nel rispetto di quanto indicato dai commi 12 e 13 dell'art.72.

7. D4.5 = Depositi ed esposizioni all'aperto (art.37 c5):

- In tali sottozone sono ammessi depositi ed esposizioni all'aperto, purchè di materiali non nocivi e non contrastanti con il decoro urbano.
- Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere realizzati con pavimentazione impermeabile; dovranno essere previste le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi.
- E' consentita la realizzazione di piccole costruzioni temporanee per ricovero di attrezzi e mezzi o per servizio di custodia, purchè di tipo leggero, non contrastante con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$$U_t = 0,08 \text{ mq/mq}$$

$$U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\text{max}} = \text{mt. } 5,00$$

Superficie minima del lotto (S_f) = mq. 5000

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

8. D4.6 = Servizi all'autotrasporto (art.37 c7).

- In tali sottozone sono ammessi parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto ;
- Le aree così destinate dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi.
In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m. 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche .
E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode per un massimo di mq. 200 ed eventualmente ad officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, attività espositive -

commerciali e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto.

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

- $U_t = 0,18 \text{ mq/mq}$
- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $H_m = \text{m. } 7,50$

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

9. D4.7 = Servizi privati di uso pubblico (art.37 commi 8, 10, 11, 12)

- $U_t = 0,30 \text{ mq/mq}$
- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H_m = 12,50$.

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

- $VI = 0,5$, con un minimo di mt. 10,00 tra gli edifici;
- Superficie minima dei lotti (S_f) = mq. 1500;
- Distanza dai cigli delle strade = m. 10,00;
- Distanza dai confini di zona e di proprietà = VI, con un minimo di m. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari;
- Spazi per parcheggi privati nelle modalità e nella misura fissate dagli artt40, 41 e 42.

11. La superficie minima a standard pubblico da cedersi gratuitamente al Comune, le opere e gli oneri per le urbanizzazioni sono regolati dall'art.9.

12. Nelle zone D le planimetrie di P.R.G. possono individuare lo schema infrastrutturale e la localizzazione prevalente degli standard pubblici; in sede di formazione del P.U.A., può essere proposta motivamente una diversa sistemazione.

In tal caso potranno presentarsi le seguenti situazioni:

a) Se, tra i comparti contigui, gli attacchi della viabilità di collegamento restano immutati e viene comunque assicurata una continuità funzionale delle zone a verde pubblico, i comparti contigui possono continuare a procedere separatamente ed in tempi diversi alla presentazione e all'attuazione del P.U.A.

b) Se, invece, si volesse procedere ad una ipotesi progettuale sostanzialmente diversa, questa dovrà investire tutti i comparti contigui interessati alla modifica e, previo parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia su di un progetto

preliminare, si dovrà procedere all'approvazione contestuale dei P.U.A. coinvolti nella variazione, ovvero, ove ciò non fosse possibile, ad una variante distributiva di iniziativa comunale con approvazione del consiglio Comunale.

13. La modifica delle destinazioni d'uso all'interno di quelle previste nel presente articolo, è possibile solo se sono comunque soddisfatte all'interno del P.U.A. gli indici, i parametri, le prescrizioni della nuova destinazione. Altrimenti occorre procedere ad una variante del P.U.A. stesso.

14. E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso proposte, pur compatibili con quelle previste dal presente articolo, a causa del tipo di attività, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e della rumorosità o per altro motivo che nella specifica situazione si ponga in chiaro contrasto con la zona limitrofa all'intervento proposto.

15. Prima dell'approvazione del P.U.A., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone D, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto specificato per P.P.U.

16. La deviazione della via S.Martino e il collegamento tra la stessa via S. Martino e la S.P. 93 Nuova Via Lunga rappresentano opere di urbanizzazione primaria necessaria ed indispensabile per i comparti 1, 3 e 4, e come tale fa parte delle opere di cui all'art.9 comma 1. La suddivisione di tale onere tra i tre comparti verrà effettuato sulla base della Su potenziale massima dei tre comparti. Un comparto, in carenza di intervento degli altri, può curarne l'intera realizzazione o parte di essa in funzione delle necessità di organizzazione della viabilità. In tal caso il primo comparto che interviene dovrà, preventivamente alla stipula della convenzione, presentare un progetto esecutivo dettagliato dell'opera.

L'Ufficio Tecnico verificherà la regolarità tecnica dell'opera, la congruità dei prezzi relativi, nonché la percentuale di ripartizione del costo dell'opera tra i tre comparti in proporzione alle rispettive Su massime consentite. Di tutto ciò dovrà essere fatta specifica menzione nella prima convenzione.

Il Comune per parte sua, in sede di stipula della seconda convenzione, dovrà inserire l'impegno del rimborso, da parte del soggetto attuatore del secondo intervento direttamente ai soggetti del primo, della quota parte di loro spettanza anticipata, aggiornata secondo l'indice ISTAT di svalutazione monetaria al 31.12 dell'anno precedente la data di stipula della seconda convenzione. Tale onere a carico del 2° attuatore si prescrive decorsi 10 anni dalla firma della prima convenzione.

La stessa procedura verrà applicata, all'occorrenza, anche tra la seconda e la terza convenzione.

I proprietari dei comparti metteranno a disposizione del soggetto attuatore richiedente le aree per la viabilità generale dei comparti stessi; oppure, in carenza di ciò, queste verranno messe a disposizione dal Comune previo esproprio nei termini di legge.

Nelle convenzioni il Comune potrà comunque meglio specificare ed integrare tali procedure e garanzie, così come potrà prendere atto di diversi accordi stipulati tra le parti relativamente alla suddivisione della spesa.

Gli spazi per la viabilità trasversale di accesso al comparto A verranno ceduti al Comune, mentre la realizzazione avverrà a carico dei programmi di attuazione del P.P.U. dello stesso comparto A.

17. Per i comparti 5 e 6 valgono le seguenti prescrizioni:

a) sono escluse le destinazioni di cui all'art. 37 c2, c3, c4, c8;

b) la realizzazione della viabilità parallela alla S.Vitale resta a carico dei comparti 5 e 6, secondo le stesse procedure di cui al precedente punto 16.

Gli spazi per la viabilità trasversale di accesso al comparto B verranno ceduti al Comune, mentre la realizzazione avverrà a carico dei programmi di attuazione del P.P.U. dello stesso comparto B."

Art.65. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE DELLA ZONA PRODUTTIVA/TERZIARIA SULLA S.VITALE.

1. Ai fini della riorganizzazione funzionale e urbanistica della zona produttiva/terziaria esistente sulla S.Vitale, il P.R.G. individua 2 "Progetti Planivolumetrici Unitari" (P.P.U.) di iniziativa pubblica.

2. Tali P.P.U. si prefiggono l'obiettivo, sentite le proprietà, di meglio coordinare interventi realizzabili in tempi successivi e da operatori diversi, attraverso l'individuazione delle Unità minime di intervento in alcuni casi subordinate alla approvazione di convenzioni anche preventive di comparto. La progettazione dovrà essere unitaria nel rispetto delle previsioni delle singole differenti zone (D2, D3, D4,...) di cui è composto il P.P.U. e potrà demandare in maniera precisa a strumenti attuativi (P.U.A. e P.U.) ovvero a interventi edilizi diretti la concreta attuazione delle previsioni del P.R.G.

3. La partecipazione al P.P.U. comporta per i lotti D2 interessati al P.P.U. stesso, un incremento della Uf pari a 0,1 mq/mq., fermi restando tutti gli altri indici e parametri di zona e di destinazione.

4. Nelle more dell'approvazione del P.P.U., nelle zone D2 è possibile solo l'ordinaria, la straordinaria manutenzione, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza aumento di Su esistente, mentre per la zona D3 può essere comunque dato corso alle previsioni del Piano Particolareggiato già approvato (comparto 3).

CAPITOLO XIII - ZONE E AGRICOLE

Art.66. ZONE E1: AGRICOLA NORMALE.

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura.

Art.67. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

1. Abitazioni agricole.

Tale uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art.40 L.R.n.47/78, e cioè coltivatori diretti affittuari e imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R.n.18/77, con le specifiche limitazioni ivi previste.

L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri, anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, etc.).

2. Edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile.

Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

3. Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali.

Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali d'uso connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate.

Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a: 150 mq., 50 mq. se suinicolo.

4. Serre fisse.

Si definiscono "serre fisse" i fabbricati adibiti a floricoltura e orticoltura integrativi al tipo aziendale e costituiti da strutture portanti fisse, pareti e coperture in prevalenza trasparenti. Sono permesse pavimentazioni fisse. E' ammessa l'edificazione di un alloggio di custodia con una superficie max di

mq. 200 di Su, purchè tali attività siano esistenti alla data di adozione delle presenti norme. E' inoltre ammessa la vendita di prodotti non aziendali attinenti l'attività dichiarata.

5. Serre smontabili.

Si definiscono "serre smontabili" i manufatti che hanno come unico fine le coltivazioni di prodotti agricoli, ortaggi, piante ornamentali, fiori e simili, costituiti da strutture portanti assimilabili a "tutori morti", pareti e coperture in prevalenza trasparenti, tutti di dimostrabile facile smontaggio. Sono vietate le pavimentazioni fisse.

Nel caso di dismissione dell'attività di coltivazione in serra, esse dovranno essere smontate e comunque non potranno essere adibite ad altri scopi. Trattandosi di un metodo di coltivazione agricola, il loro utilizzo è illimitato, vale a dire che tali manufatti non concorrono a determinare Superficie Utile, così come le strutture tecnologiche di stretto servizio alle serre stesse.

6. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale.

Tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente comma 3, aventi carattere aziendale o interaziendale (tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame è effettuata almeno per il 25% con foraggio di produzione aziendale; tale condizione deve essere attestata dal richiedente con idonea documentazione). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale.

7. La realizzazione e l'uso di quanto previsto ai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 47/78 e qualora dette attività siano in funzione di una conduzione agricola di carattere aziendale. Per conduzione agricola di carattere aziendale si intende quella svolta dai soggetti sopra citati in unità poderali all'interno del Comune di S. Agata sul Santeramo;"

8. Altre opere di trasformazione del territorio agricolo.

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

9. Attività di agriturismo così come definita dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

10. Installazione di elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, previa approvazione per questi ultimi del progetto da parte del Consiglio Comunale.

11. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa (06.07.1993) non più destinabili funzionalmente a residenza agricola, di cui al precedente comma 2 sono utilizzabili per:

- attività turistico-residenziali non permanente;
- usi vari di tipo diffusivo (art.37, c1);
- attività ricreative e pubblici esercizi (art.37, c3 e c8);
- cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi;
- case di riposo, studentati, collegi, convitti, conventi (art.36, c2);
- servizi sociali di quartiere (art.37, c9).

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

13. La non funzionalità dell'edificio esistente all'attività agricola è accertata dalla Commissione Edilizia Integrata sulla base dei criteri seguenti:

- a) Quando l'edificio rurale risulta non utilizzato (come residenza permanente) da operatori agricoli;
- b) Quando l'edificio rurale risulta non abitato per morte e/o pensionamento (invalidità o anzianità) con trasferimento del conduttore;
- c) Quando sul fondo esistono più abitazioni coloniche e una o più risultano non più funzionali ai fini della conduzione agricola; dette abitazioni possono essere stralciate dal fondo originario, conservandone comunque non meno di una a servizio del fondo.

14. Le superfici utili così destinate vanno sottratte all'edificabilità del fondo residuo ai fini edificatori. Ad ogni edificio così destinato viene associata una pertinenza massima di mq. 5.000.

15. Al fine di favorirne il recupero, agli edifici e/o complessi censiti come A6 è sempre concessa la possibilità di utilizzo per funzioni non agricole di cui ai commi 2, 11 e 12 del presente articolo, anche per soggetti non aventi i requisiti di cui all'art.32 delle presenti norme.

Anche in tal caso le superfici utili così destinate vanno sottratte all'edificabilità del fondo residuo ai fini edificatori e ad ogni edificio e/o complesso così destinato viene associata una pertinenza massima di mq. 5.000.

Sono ammessi gli interventi previsti per le zone A6, e in nessun caso è ammesso l'aumento della superficie utile esistente.

Per la proprietà originaria, tale possibilità comporta l'impegno, da prendere con atto unilaterale d'obbligo e da presentare contestualmente al Comune, di utilizzare le eventuali proprie capacità edificatorie residue secondo i dettati del comma 6 dell'art.53 delle presenti norme.

Art.68. INDICI E PARAMETRI EDILIZI.

1. Nelle zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro; ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione con o senza ricostruzione e nuova costruzione.

2. Nei casi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

a) per usi di abitazioni agricole di cui all'art.67 c1:

- da 0 ha a 3 ha: nessuna abitazione agricola;
- da 3 ha a 5 ha: massimo 200 mq. di Su;
- da 5 ha a 10 ha: incremento di 20 mq./ha di Su;
- oltre 10 ha: incremento di 10 mq./ha di Su;
- comunque con un massimo complessivo di 300 mq. di Su;

b) per i servizi e gli impianti di cui al precedente art.67:

Uf = 100 mq/Ha;

c) per gli allevamenti di cui al precedente art.67 può essere utilizzato il 30% degli indici di cui al precedente punto b);

d) per le serre fisse:

Uf = 1000 mq/Ha per i primi 3 Ha, con un incremento di 500 mq/Ha per la rimanente Sf;

- H = mt. 7,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)

- VI = 0,5

- Distanza minima dalle strade comunali = mt.20,00

- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = mt. 5,00

3. Le distanze degli allevamenti da strade, case, nuclei e centri abitati sono definite dal Regolamento d'Igiene.

4. Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale o interaziendale da approvarsi da parte del C.C.; gli incrementi devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.

Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale 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, nonché descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi inediti di pertinenza.

Detti progetti edilizi dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio delle concessioni edilizie.

Il Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della L.R.47/78. Anche per questi Piani vale quanto disposto dal comma 7 dell'art.67.

5. L'unità minima di intervento è costituita dall'intera azienda agricola. In ogni caso alle residenze degli addetti alla conduzione dell'azienda dovranno essere asservite tutte le unità poderali concorrenti alla definizione dell'edificabilità ammessa.

6. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione, ampliamento e/o sopraelevazione di abitazioni agricole non sono ammessi su superfici aziendali di superficie inferiore a 5 Ha, risultanti da frazionamenti successivi al 25.10.1979, salvo nel caso di unità poderali con abitazione rurale esistente, che risultino da stralci a favore di mezzadri ed affittuari, o qualora il frazionamento sia avvenuto per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche.

7. Per le case adibite ad uso di civile abitazione, alla data del 06.07.1993, con esclusione dei fabbricati di cui al precedente art.67 comma 11 e ricadenti anche parzialmente in zona agricola normale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione fino ad un massimo di mq 300 di Su, e secondo i seguenti parametri:

- Altezza massima dell'edificio = m.7,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00;
- Distanza dalle strade secondo quanto specificato al successivo art.72 c8, fatte salve comunque le nuove disposizioni del Codice della Strada;

- Il numero delle unità abitative esistenti è incrementabile di una sola unità.

8. Per le abitazioni rurali e civili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviaria, degli elettrodotti, di cui ai successivi Articoli sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e un ampliamento sul retro in misura non superiore a 60 mq. di Su.

Art.69. ZONE E2: AGRICOLE DI SALVAGUARDIA.

1. Le zone agricole di salvaguardia sono destinate all'esercizio delle attività agricole, nonché alla salvaguardia degli abitati.
2. Nelle zone agricole di salvaguardia vale quanto previsto dall'art. 67 ad esclusione dell'ultimo capoverso del comma 3 (piccoli ricoveri per allevamento zootecnico) e dei commi 4, 5, 6 e 8 dell'art. 67. Non sono comunque ammessi serbatoi, vasche, depositi di materiali maleodoranti anche se appartenenti all'azienda agricola.

CAPITOLO XIV - ZONE F PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE

Art.70. ZONE F PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE.

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art.41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
3. Queste potranno essere anche attuate da privati purché in regime di convenzione 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.
4. La medesima facoltà è concessa anche da altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà, in tal caso la convenzione dovrà

regolare i rapporti fra tutti i soggetti interessati: Ente Pubblico, Comune, concessionario.

5. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie; ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art.15, commi 4 e 5, della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e della L.N. 1/78.

Art.71. ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER SERVIZI ED ATTREZZATURE.

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, cimiteriali, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici e tecnologici, (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, impianti di sollevamento, depuratori, impianti di decompressione gas, acquedotti, ecc.).

2. In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, previa, nei casi di aree inedificate e/o senza specifica simbologia o qualora richiesto dal Sindaco, redazione e approvazione di un progetto unitario secondo quanto definito all'art.8 redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai commi seguenti.

3. Edifici per uffici e servizi pubblici.

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,66 \text{ mq/mq}$
- $H_m = m.12,50$
- $V_l = 0,5$

4. Aree per impianti sportivi.

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

- per gli impianti coperti
 $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$

- per gli impianti scoperti

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

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

5. Parchi pubblici.

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

6. In aggiunta ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente individuati nelle tavole di piano dovranno essere previsti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, ulteriori spazi di sosta fino al raggiungimento degli standards di cui all'art.42 o imposti da prescrizioni di Legge di norma all'esterno delle aree recintate.

Art.72. ZONE F2: DESTINATE ALLA VIABILITA'.

ZONE F3: PERCORSI PEDONALI/CICLABILI ALBERATI.

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

- piazze e parcheggi;
- sedi stradali comprensive di carreggiata, fasce di pertinenza, fasce di rispetto;
- percorsi pedonali/ciclabili alberati.

2. Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed ai percorsi saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di P.U.A.

3. Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:

- corsie di transito - larghezza > m. 3,00
- corsie di sosta - larghezza > m. 2,00
- parcheggi a pettine, a 90°
profondità = m. 5,00

- larghezza corsia di alimentazione = m. 6,00
- parcheggi a pettine, a 30°
profondità = m. 4,50
larghezza corsia di alimentazione = m. 3,50
- parcheggi a pettine, a 45°
profondità = m. 5,50
larghezza corsia di alimentazione = m. 4,50

4. Le corsie ciclabili avranno larghezza non inferiore a m. 2,50.

5. Le sezioni stradali di cui ai commi precedenti non potranno avere larghezza inferiore a m. 10,00 (corrispondente a due corsie di transito e due di sosta, oppure a due corsie di transito e due marciapiedi di profondità di m. 2,00) e di norma dovranno essere alberate. Per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione stradale preesistente con un minimo di m.6,00.

6. Le nuove strade a servizio delle zone C di espansione e delle zone B3 dovranno di norma essere alberate, pertanto, in adiacenze di marciapiedi dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da m.1,50 a m. 2,50 computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria, qualora comportino una larghezza complessiva della sede stradale maggiore ai 10 ml.

7. Nelle zone di espansione C possono essere motivamente presentate strade di larghezza inferiore, purchè a servizio solo di un ristretto numero di abitazioni, dichiaratamente a traffico limitato e a servizio del solo accesso alle abitazioni stesse. Tale soluzione può essere adottata anche in promiscuità con tratti di pista ciclabile fiancheggiante zone pubbliche a verde; dovranno essere contemporaneamente adottati accorgimenti tipo "dissuasori di traffico" e/o "dissuasori di velocità". Tale situazione configura uno spazio pubblico di verde attrezzato e può quindi essere computato come standard pubblico.

8. Fasce di rispetto stradali e distanze delle recinzioni.

8.1. Le fasce di rispetto stradali al di fuori dei centri abitati e pianificati di P.R.G., indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di P.R.G., sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992 n.495 e D.P.R. 24.06.1993 n.147, e precisamente:

Strade di tipo "C" (30 m.)

- 1) Strada S.S. N. 253 S. Vitale dal Centro abitato al confine del Comune di Lugo.
- 2) Strada S.S. N. 253 S. Vitale dal Centro abitato al confine del Comune di Massa Lombarda.
- 3) Strada Provinciale N.13 Bastia dal Centro abitato al confine del Comune di Lugo con esclusione delle zone perimetrate B1.
- 4) Strada Provinciale N. 36 Pederghano dall'incrocio con la Strada Statale n.253 S. Vitale al confine col Comune di Lugo.
- 5) Strada Comunale Via Piratello.

Strade di tipo F (mt.20):

- 1) Strada Comunale Montaccio in confine con il Comune di Lugo, per quanto di competenza territoriale.
- 2) Strada Comunale Angiolina dal confine col Comune di Massa Lombarda all'incrocio con la via Belfiore.
- 3) Strada Provinciale via del Manzone in confine con il Comune di Lugo, per quanto di competenza territoriale.
- 4) Strada Provinciale via Lunga Nuova dal confine del centro abitato.
- 5) Strada Comunale via Ghineda dal confine del centro abitato.
- 6) Strada Comunale via Lunga dal confine del centro abitato.
- 7) Strada Comunale via S. Martino dal confine del centro abitato.
- 8) Strada Comunale via tiglio destra in confine con il Comune di Lugo, per quanto di competenza territoriale.
- 9) Strada Comunale via Roncadello.
- 10) Strada Comunale via Rampina.
- 11) Strada Comunale via Nuova con esclusione della zona perimetrata come centro abitato (B1 D2).
- 12) Strada Comunale via Portone.
- 13) Strada Comunale via Tiglio Sinistra.
- 14) Strada Comunale via San Martino.
- 15) Strada Comunale via Canalazzo.
- 16) Strada Comunale via Giardino in confine con il Comune di Massalombarda, per quanto di competenza territoriale.
- 17) Strada Comunale via Schiantamantello, per quanto di competenza territoriale.
- 18) Strada Comunale via Castellaccio.
- 19) Strada Comunale Erbosa.
- 20) Strada Comunale via Belfiore dal confine del centro abitato.
- 21) Strada Comunale via Fornace dal confine del centro abitato.

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

8.2. All'interno dei centri abitati le strade sono classificate di tipo E la cui distanza o fascia di rispetto, ove non prevista graficamente, è definita all'interno della normativa di zona; qualora non sia indicata graficamente la fascia di rispetto, la distanza minima è:

- per la strada Statale n.253 S. Vitale, la Strada Provinciale n.13 Bastia: mt.10;
- negli altri casi mt. 5.

8.3. In riferimento agli artt. 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992 n.495, relativamente ai muri di cinta, alle recinzioni ed alle siepi vive o piantagioni, valgono le seguenti distanze dal confine statale:

a) a.1 - fuori dal centro abitato:

- mt. 3.00 per le strade di tipo C e di tipo F (art. 6 P.D.R. 495/1992 e D.P.R. 147/1993);

- mt. 1.00 (per le strade di tipo C e di tipo F) se trattasi di recinzioni non superiori a mt. 1.00 di altezza costituite da siepi morte in legno, siepi vive, reti metalliche, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo;

a.2 - dentro i centri abitati:

- mt. 1.00 per le strade di tipo C;
- per le strade di tipo E: in corrispondenza del confine stradale, e fatto salvo l'eventuale rispetto degli allineamenti delle recinzioni esistenti.

b) l'Ufficio Tecnico Comunale può imporre arretramenti rispetto al confine stradale per motivi di viabilità, sicurezza, impianti tecnologici, ecc..., valutati caso per caso.

c) in corrispondenza di incroci le recinzioni, i muri di cinta e/o siepi vive stradali devono essere realizzati con andamento arrotondato di raggio minimo mt. 2.00.

9. Le fasce di rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.A. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.A. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.

10. Le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona ma sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante ; al loro interno il P.R.G. indica le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G, H, computabili ai fini dell'applicazione degli indici solo qualora siano specificatamente retinate.

11. Le fasce di rispetto stradali ricadenti in zone agricole E1 ed E2, ai fini degli interventi ammissibili sono regolate dal Capitolo XIII delle presenti

Norme; le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee G ed F sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinate ai medesimi usi, per tali fasce fino ad avvenuto esproprio e per quelle confinanti con zone omogenee C, D, H, sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico, e per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

12. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi e, solo in quelle stradali ricadenti in zone agricole E1 di strutture ed impianti a servizio della viabilità. Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione del carburante, dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti, in particolare la L.R. 16/86, e comunque, per i nuovi impianti le seguenti disposizioni:

- distanza minima di m.500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di m.250 su lati opposti;
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: m.20,00 per strade statali, m.10,00 per strade provinciali e comunali;
- distanze minime da incroci stradali: m.75,00;
- altezza massima delle strutture: m.6,00 con un solo piano;
- $R_c < 0,10$ mq/mq, salvo pensiline fino ad un max di mq. 150 di Sc.

13. Per le stazioni di servizio esistenti ricadenti - anche parzialmente - in dette fasce sono ammissibili interventi di ristrutturazione nei limiti di distanza minima dai manufatti, di altezza e rapporto di copertura di cui sopra; inoltre è ammesso il trasferimento di impianti di distribuzione di carburante contrastanti con esigenze di traffico o di fruibilità degli spazi pubblici, in conformità alle norme di cui alla L.R. 16/86, anche in fasce di rispetto ricadenti e/o confinanti con altre zone omogenee non agricole.

14. Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche e di interesse generale purché non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale e/o ferroviario di 10 ml.

15. E' consentito in tali fasce purché ricadenti in zone agricole E1, l'installazione di attività di vendita di prodotti agricoli aziendali, nel rispetto dell'apposito regolamento comunale.

Tali attività potranno svolgersi senza prevedere l'installazione di nuove costruzioni e di impianti fissi, anche in fasce di rispetto stradale purché non costituiscano intralcio alla viabilità.

16. Le fasce di rispetto alla viabilità non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

17. La progettazione delle strade e delle altre opere di urbanizzazione per la redazione dei P.U.A. e P.U. deve rispettare quanto previsto dal presente articolo.

Art.73. ZONE F4 : ZONE FERROVIARIE E DI RISPETTO FERROVIARIE.

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

- linee ferroviarie e relative fasce di rispetto;
- zone ferroviarie.

2. Nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.

3. Le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. n.753 dell'11.7.1980 entro e fuori i centri edificati.

4. Anche per le fasce di rispetto ferroviarie valgono le prescrizioni di cui ai commi 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, del precedente Art.72. All'interno di tali fasce qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 753/80.

Art.74. ZONE F5 : ZONE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.

1. Nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria. Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

CAPITOLO XV - ZONE G : ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE URBANO

Art.75. ZONE G : ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE URBANO.

1. Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate da privati come definito al 3° comma del precedente art.70, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia:

Zona G1 - servizi pubblici esistenti e/o di progetto

Zona G2 - parcheggi e/o piazze

2. Nelle zone G il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto: qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero, sia per attrezzature integrative dei servizi sia per residenza pubblica.

3. Le destinazioni specifiche del presente articolo, possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi della L.N.1/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.76. ZONE G1 : ZONE PER SERVIZI PUBBLICI.

1. Zone per l'istruzione

Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle costruzioni (nuove costruzioni ed ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18.12.1975:

- VI = 0,5

- Hm = m.12,50

2. Zone per attrezzature civili di interesse comune

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; la realizzazione di tali servizi spetta di norma alla Pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- Uf = 0,60 mq/mq

- VI = 0,5

- Hm = m. 12,50

3. Zone per attrezzature religiose di interesse comune

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, sociale; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

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

- $V_l = 0,5$

4. Zone a verde attrezzato

Sono le aree - senza simbologia specifica - destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

Art.77. ZONE G2 : PARCHEGGI E PIAZZE.

1. Zone per parcheggi pubblici

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

- $H_m = m.6,00$

- $V_l = 0,5$

- alberature opportune.

2. Piazze

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica Amministrazione o a privati nell'ambito di P.U.A. o Progetti Unitari.

CAPITOLO XVI - ZONE H: ZONE A VERDE PRIVATO

Art.78. ZONE H: ZONE A VERDE PRIVATO.

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

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

CAPITOLO XVII - ZONE I: DI TUTELA E VINCOLO

Art.79. ZONE I: DI TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO ED ARCHEOLOGICO.

1. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposite perimetrazioni le seguenti sottozone di tutela e vincolo:

- a) Fascia di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (fiume Santerno);
- b) Zona di tutela degli elementi della centuriazione;
- c) Zona archeologica.

2. In tali zone, valgono, di base, le norme della zona di appartenenza. Oltre a queste ultime valgono, per le zone a) e b) del primo comma, le prescrizioni del P.T.P.R. vigente che, in particolare vengono specificate ai successivi art.80 e 81 mentre per le zone c del primo comma vale la legislazione in materia di ritrovamenti archeologici.

3. Sempre in conformità al P.T.P.R. sono stati meglio definiti e precisati i limiti delle zone di tutela e gli elementi da tutelare.

Art.80. ZONA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA (FIUME SANTERNO E SCOLI CANALAZZO E FOSSATONE).

1. In tali zone sono ammessi gli interventi di cui all'art.17 del P.T.P.R., che in particolari vengono così specificati:

- a. per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche a fini di utilizzo diverso da quello strettamente agricolo, ove e come previsto per la zona E1 o E3 di competenza;
- b. nuove edificazioni connesse con l'attività agricola e di allevamento aziendale non intensivo (abitazioni, rustici, strade poderali), a servizio delle esigenze di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, purché ricadenti in un intorno di m.50,00 dal perimetro della casa colonica esistente.

- c. impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio.
- 2. Per una fascia di 10 m. lineari dal limite di invaso è comunque vietata ogni tipo di costruzione.
- 3. Nelle zone di alveo del fiume Santerno (zona F6) valgono i disposti di cui all'art. 18 del P.T.P.R.
- 4. La zona di tutela degli scoli Canalazzo e Fossatone comprende una fascia di m.10 dall'asse degli scoli stessi e per essa valgono le norme di cui ai precedenti commi 1 e 2.

Art.81. ZONA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DI CENTURIAZIONE.

- 1. In tale zona, sono tutelati in particolare i seguenti elementi di centuriazione:
 - a. un tabernacolo all'incrocio tra la S.P. n.36 Pederghano e via Tiglio Destra;
 - b. tutto l'impianto stradale esistente (comunale, poderale, inter-poderale), fatta eccezione della nuova rotonda all'incrocio tra la S.Vitale e la SP.n.36 Pederghano;
 - c. i canali di scolo fiancheggiati l'impianto stradale esistente.
- 2. Al di fuori dei perimetri dei comparti B, 5 e 6, dove non sono presenti elementi della centuriazione da tutelare e quindi dove sono ammessi tutti gli interventi previsti per tali zonizzazioni, sono ammessi gli interventi di cui all'art.21 del P.T.P.R., che in particolare vengono così specificati:
 - a. per il tabernacolo, la manutenzione ordinaria e il restauro scientifico;
 - b. per l'impianto stradale, il rifacimento e la manutenzione del manto stradale, salvo esigenze di allargamento della sede viaria, che dovrà essere sottoposta a parere preventivo e motivato del Consiglio Comunale e a condizione che si mantenga l'andamento ortogonale dell'impianto;
 - c. per i canali di scolo, le attività di esercizio e di manutenzione, la risezionatura e altri interventi tecnici per esigenze di funzionalità idraulica, a condizione che si mantenga l'andamento ortogonale dell'impianto;
 - d. per tutti gli altri interventi valgono le norme per le zone E1 a condizione:
 - che non interagiscono con gli elementi di cui al precedente comma 1;
 - che le nuove edificazioni vengano, ove possibile, accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con quelle preesistenti o localizzate negli incroci della maglia ortogonale, nonchè ordinate secondo gli assi ortogonali di riferimento della rete stradale.

Art.82. ZONA ARCHEOLOGICA.

1. Nella zona archeologica, individuata nella planimetria di P.R.G. con apposita perimetrazione sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica.
2. L'area dovrà essere preferibilmente utilizzata a verde pubblico. All'interno del P.P.U. di cui all'Art.65, è ammessa, previo parere della Soprintendenza Archeologica, la realizzazione di una strada di collegamento e della pista ciclabile.

Art.83. COMPETENZE DEGLI ORGANI COMUNALI IN MATERIA DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI.

1. In applicazione di quanto disposto dalla L. 142/90, sono di competenza del Consiglio Comunale le delibere relative al P.R.G. e sue varianti, ed ai diversi tipi di P.U.A. di cui all'art.7.
E' competenza del Consiglio Comunale correggere eventuali errori grafici riscontrati nelle Tavole di piano e dovuti esclusivamente ad errata interpretazione e riproduzione dello stato di fatto alla data di adozione.
2. Sono invece di competenza della Giunta Municipale le delibere relative agli strumenti attuativi, in quanto siano di non rilevanti dimensioni e già dettagliatamente definiti in sede di P.R.G., di P.U.A., di programmi e regolamenti già deliberati dal Consiglio Comunale, quali i Progetti Unitari e i Progetti Planivolumetrici Unitari.
3. Sono di competenza della Dirigenza dell'Ufficio Tecnico le scelte derivanti dall'applicazione delle presenti norme e che comportano esclusivamente valutazioni tecniche.

Art.84. REPERIMENTO DELLE AREE PER STANDARDS DI SERVIZI PUBBLICI E LORO RIPARTIZIONE.

1. Le aree relative al soddisfacimento degli standards per servizi pubblici, dovute quali opere di urbanizzazione, di cui al precedente Art.9, nelle zone di nuovo impianto debbono essere ceduti gratuitamente nell'ambito del comparto di intervento.
2. In caso di nuova edificazione nei lotti residenziali B1, prospicienti strade comunali le cui opere di urbanizzazione sono state realizzate dal Comune, il

concessionario deve monetizzare, secondo criteri generali da deliberarsi da parte del Consiglio Comunale, a titolo di parziale rimborso spese di urbanizzazione strada, la cifra corrispondente a 5 mq. per abitante (1 abitante = 30 mq. di Su) calcolata sulla massima superficie utile realizzabile nel lotto stesso.

3. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole zone o sottozone, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.

Art.85. ACCELERAZIONE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO.

1. Ai fini di:

- rendere più efficace e più rapida l'attuazione del piano, con particolare riferimento alla realizzazione di servizi pubblici e di azione di tutela;
- ampliare le possibilità di integrazione fra interventi pubblici ed interventi privati;
- attivare regole per una corretta consultazione degli operatori interessati, dopo l'adozione del P.R.G. ed in sede di osservazione del piano, vengono definite le norme del presente Articolo.

2. Le norme di cui al presente articolo si applicano alle zone B3 (Art.57) alle zone C (Art.58), alle zone D4 (Art.64) ed altre eventuali parti di territorio, con analoghe caratteristiche di previsione.

3. Per dette zone in cui è prevista l'attuazione mediante P.U.A. o P.U. se eventuali osservazioni al P.R.G. sono corredate dei documenti progettuali prescritti per la presentazione di tali strumenti di attuazione e da atto unilaterale d'obbligo, con i medesimi contenuti della convenzione di legge, il Comune potrà procedere alla pubblicazione della stessa secondo le procedure previste per i P.U.A., pronunciandosi sulle eventuali osservazioni, per poi procedere all'approvazione. Detti P.U.A. diventano operativi a P.R.G. approvato.

Art.86. NORME TRANSITORIE.

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

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

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

3. Sono fatti salvi i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata già approvati alla data di adozione delle presenti norme, purchè tuttora vigenti e per il periodo di loro validità, comunque non eccedente i 10 anni dalla data della loro approvazione; ciò vale anche per quelli approvati dal Consiglio Comunale e non ancora convenzionati, purchè la stipula della convenzione stessa avvenga entro 6 mesi dalla data di adozione del presente piano.