

COMUNE DI RIOLO TERME (RA)

Piano Regolatore Generale

2P - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL PROGETTISTA

Arch. Eros Parmeggiani

Dott. Arch. Eros Parmeggiani – via S. Stefano 172 – 40125 BOLOGNA –
tel. 051/348987- fax 307007

CRONOLOGIA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI DI RIOLO TERME

- P.R.G. APPROVATO CON DELIB. G.R. DEL 14.5.87 PROT. 1993 (C.C.A.R.E.R. DEL 20.5.87 PROT. 3539/2721),
- VARIANTE 1989 APPROVATA CON DELIB. G.R. DEL 4.2.92 N° 151 (C.C.A.R.E.R. DEL 28.2.92 PROT. 1497/1073);
- VARIANTE 1990 APPROVATA CON DELIB. G.R. DEL 20.10.92 N° 4891 (C.C.A.R.E.R. DEL 6.11.92 PROT. 8617/5914);
- VARIANTE GENERALE 1996 APPROVATA CON DELIB. DI GIUNTA PROVINCIALE N° 1122 DEL 31.10.1997;
- VARIANTE PARZIALE PER RETTIFICHE APPROVATA CON ATTO DI C.C. N° 81 DEL 30.9.98;
- VARIANTE PARZIALE APPROVATA CON DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 113 DEL 24.2.99;
- VARIANTE PARZIALE 2000 APPROVATA CON ATTO DI C.C. N° 99 DEL 29.9.2000;
- VARIANTE PARZIALE 2000 AL P.R.G. APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI G. P. N° 346 DEL 4.4.2001;
- VARIANTE PARZIALE 2003 APPROVATA CON ATTO DI C.C. N° 33 DEL 30.5.2003;
- VARIANTE PARZIALE AL PRG 2002, APPROVATA CON DELIBERAZIONE G.P. N° 9 DEL 16.1.2004;
- VARIANTE SPECIFICA APPROVATA CON ATTO DI C.C. N. 72 DEL 30.11.04;
- VARIANTE SPECIFICA ADOTTATA CON ATTO DI C.C. N. 73 DEL 30.11.04;
- VARIANTE APPROVATA CON ATTO DI C.C. N. 27 DEL 10.03.2005, (ACCORDO DI PROGRAMMA PER CASSE SENIO);
- VARIANTE PARZIALE 2005 AL PRG, ADOTTATA CON ATTO DI C.C. N. 29 DEL 10.03.2005;
- VARIANTE SPECIFICA APPROVATA CON ATTO DI C.C. N. 35 DEL 06.05.2005 (ARGINATURE ISOLA);
- VARIANTE PARZIALE 2005 AL PRG, APPROVATA CON DELIBERAZIONE G.P. N. 57 DEL 17.02.2006;
- VARIANTE PARZIALE 2006 AL PRG, APPROVATA CON ATTO DI C.C. N. 52 DEL 29.09.2006;
- VARIANTE PARZIALE 2007 AL PRG, APPROVATA CON ATTO DI C.C. N. 42 DEL 30.06.2008;

C A P O I D I S P O S I Z I O N I G E N E R A L I

ART. 1

OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - ELABORATI

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si applica all'intero territorio comunale. Le edificazioni e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette altresì alle disposizioni del vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), alle disposizioni del Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE), al Piano del Centro Storico e alla disciplina per gli allevamenti suinicoli normata dal Piano Stralcio per gli Allevamenti Suinicoli proposto dall'ex Comprensorio Interprovinciale di Faenza e fatto proprio dal Comune di Riolo Terme.

Esso si compone dei seguenti elaborati:

- 1P - Relazione illustrativa;
- 2P - Norme tecniche di attuazione;
- 3P - Carta dei profili fisiografici - 1:10.000;
- 4P - Zonizzazione del territorio agricolo - 1:10.000;
- 5A/P - Classificazione degli edifici sparsi - zona nord 1:5.000;
- 5B/P - Classificazione, degli edifici sparsi - zona sud 1:5.000;
- 6P - Zonizzazione di Riolo Terme 1:2.000;
- 7P - Zonizzazione di Borgo Rivola 1:2.000;
- 8P - Zonizzazione di Isola - 1:2.000;
- 9P - Zonizzazione di Cuffiano - 1:2.000;
- 10P- Verde vincolato - Riolo Terme 1:2000;
- 11P- Verde vincolato - Borgo Rivola 1:2000;
- 12P- Verde vincolato - Isola - 1:2000;
- 13P- Verde vincolato - Cuffiano - 1:2000;
- 14P- Indagine geologica.
- 15A/P - Zone di tutela naturalistica (CTR 238122) - 1:5000
- 15B/P - Zone di tutela naturalistica (CTR 239093 e 239134)-1 : 5 000
- Individuazione della viabilità storica – 1:25.000

ART. 2

PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO E AMBIENTALE

Per gli edifici esistenti e relative aree di pertinenza che, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, il sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini,etc.) ritenute necessarie al fine del decoro estetico e ambientale.

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente e il sindaco potrà prescrivere allineamenti stradali degli edifici o di manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal piano, qualora esistano ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere che lo consiglino.

ART. 3

MODI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE E POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE

Per tutte le destinazioni previste dal presente P.R.G., ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, sono considerate edificabili solo le aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

L'edificazione si attua attraverso gli "strumenti urbanistici--preventivi" e "gli interventi edilizi diretti" indicati dallo art. **18** della legge regionale **7** dicembre 1978 n. **47** come modificata dalla Legge Regionale 29 Marzo **1980**, n° 23.

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, porticati, aree di rispetto delle alberature, scuole, servizi cittadini, etc.) ed edilizi (altezze, distacchi, cortili, etc.) prescritti.

L'edificabilità è sempre subordinata, in qualsiasi zona, a sondaggi e relazioni geologiche tecniche di dettaglio, come previsto dalle leggi vigenti; le presenti norme di attuazione devono comunque considerarsi integrate dalla "Relazione geologico - tecnica" sulle aree di nuovo impianto edilizio-urbanistico previste dalla variante al P.R.G.

ART. 4

AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del P.R.G., in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta da precedenti licenze o concessioni edilizie. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto alla licenza/concessione o, in assenza di licenza/concessione, rispetto all'area minima desumibile dalle norme e prescrizioni del presente piano riferito alla superficie utile (Su) esistente come definita al successivo art. 8, applicando alla Su esistente l'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle presenti norme.

Nelle zone territoriali omogenee B), nel caso di accorpamento di più lotti di proprietà diverse, le Su degli edifici esistenti vanno sempre e comunque riferite alle rispettive aree di pertinenza, così come definite dal comma precedente.

ART. 5

AREE DI RISPETTO DELLE ALBERATURE E ALBERATURE ESISTENTI; ALBERATURE E OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

Le alberature di pregio esistenti alla data di adozione del P.R.G. debbono essere rigorosamente conservate.

Le zone alberate da tutelare sono individuate negli elaborati n. 10P, 11P, 12P, 13P in scala 1:2000, mediante sagome definite "aree di rispetto delle alberature".

Tali aree, ferma restando la possibilità di computarne la superficie a fini edificatori secondo le previsioni e le norme del presente piano, sono da considerarsi non direttamente edificabili.

Qualora le alberature esistenti, ricadenti all'interno delle "aree di rispetto delle alberature", dovessero deperire per cause naturali o per qualsiasi altra causa, la possibilità edificatoria di cui al terzo comma del presente articolo non potrà essere utilizzata fintanto che non venga approvato dal sindaco un progetto di ripristino e stipulato dalla proprietà un atto di sottomissione contenente i modi e i tempi di attuazione del progetto di ripristino e congrue garanzie finanziarie.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi nel caso in cui ciò si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno essere preventivamente autorizzati dal sindaco, sentita la commissione consultiva edilizia.

Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti di cui all'art 3 ai fini del computo delle potenzialità edificatorie.

Per gli edifici esistenti all'interno e nelle immediate vicinanze delle aree di rispetto delle alberature, fatte salve le previsioni e le altre prescrizioni delle presenti norme, dovranno altresì essere osservate le seguenti prescrizioni particolari:

a) gli edifici esistenti all' interno delle "aree di rispetto delle alberature" potranno essere demoliti e ricostruiti senza eccedere, sia entro che fuori terra, il perimetro di base;

b) gli edifici esistenti, adiacenti o confinanti con dette aree di rispetto, potranno essere demoliti e ricostruiti o sopraelevati, senza eccedere, per la parte adiacente e confinante, il perimetro di base dell'edificio esistente, mentre la nuova altezza in gronda dovrà rispettare comunque un'altezza. di ml. 11,00 relativamente ai lati di edifici adiacenti e confinanti , rimanendo ogni sopraelevazione contenuta entro un

piano inclinato di **60** gradi rispetto all'orizzontale a partire dalla quota di ml. 11,00 della gronda relativa ai lati di edifici adiacenti e confinanti;

c) i nuovi edifici o le parti di essi confinanti con le “aree di rispetto delle alberature”, e per una distanza da esse inferiore a ml. 10,00 non potranno avere un'altezza superiore comunque a ml. 11,00.

E' vietato utilizzare le "aree di rispetto delle alberature" per depositi di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi attrezzati e per attività industriali o artigianali in genere, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.

Per i lavori nel sottosuolo all'interno delle aree di rispetto delle alberature vale inoltre quanto prescritto nei tre seguenti commi del presente articolo.

In tutti i progetti di nuove costruzioni su lotti liberi o di demolizioni e ricostruzioni le piante di alto fusto esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali. A tale scopo, si prescrivono per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) distanze minime dall'esterno del tronco delle piante esistenti:

- per piante con diametro tronco superiore a ml. 1,00 ml. 8 , 00
- per piante con diametro tronco da ml. 0,50 a ml. 1,00 ml. 5 , 00
- per piante con diametro tronco da ml. 0, 20 a ml. 0,50 ml. 3, 00

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata delle relative indicazioni della specie) o a coltivo, e gli esecutivi di tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazione, sistemi di irrigazione, arredi, ecc.).

Negli appezzamenti e nei lotti privi di alberature in quantità sufficienti, ricadenti in tutte le zone territoriali omogenee, tranne che nelle zone omogenee E (zone agricole) dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 100 mq. di superficie lorda del lotto, oltre a essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie lorda del lotto. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire per un minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali (elenco di cui all'allegato “A” alle presenti norme) solo per il rimanente 20% è consentito quindi, l'impianto di essenze non incluse nell'elenco stesso.

Inoltre non meno del 70% delle alberature di alto fusto complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

Tutta la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle viste relative.

Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore ai ml. 2,00 + 2,50 e il loro diametro non può essere inferiore a cm. 4,00 misurato a ml. 1,00 dal suolo (dal colletto).

ART. 6

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE

Tutti gli edifici specificatamente censiti e contrassegnati negli elaborati 5A/P, 5B/P, 6P, 7P, 8P, 9P sono soggetti alla conservazione, quali che siano le destinazioni e le prescrizioni del piano.

Quando le esigenze della conservazione non prescrivono una destinazione d'uso specifica, valgono a questo fine quelle previste, per le varie zone e per le varie categorie di edifici, dalle presenti norme e dalle tavv. 7A/A e 7B/B.

E' permessa, dove strettamente necessaria, l'installazione di impianti igienici e cucine (anche blocchi impianti) dotati di condizionamento d'aria o ventilazione spinta.

I tipi di intervento previsti sono indicati al successivo art. 8 , per quanto riguarda i centri ed i nuclei edificati, ed all' art .17. 8, per quanto riguarda gli edifici agricoli e non agricoli all'esterno dei centri e dei nuclei edificati.

ART. 7

CAVE E FORNACI. POZZI

L'apertura di nuove cave e torbiere, nonché la prosecuzione dell'attività estrattiva in essere, sono regolate dalle leggi regionali in materia e dal vigente P. A. E.

Le fornaci sono considerate edifici industriali e sono ammesse solo nelle zone territoriali omogenee D2, fatte salve le norme vigenti anti-inquinamento.

Gli impianti di trasformazione dei materiali lapidei sono normati dal vigente piano comunale delle attività estrattive (PAE).

Per quanto riguarda l'apertura di pozzi, a qualsiasi uso sia destinato l'attingimento da falda (agricolo, idropotabile, termale), valgono le limitazioni derivanti dall'applicazione della L. 10/12/1980 n°845.

ART. 8

DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEI MODI DI INTERVENTO

Se in contrasto, e per quanto in contrasto, le definizioni del presente articolo prevalgono rispetto a quelle del vigente Regolamento Edilizio.

Parametri urbanistici ed edilizi

1) St = SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale è la superficie delle "zone omogenee" individuate dal P.R.G. , ciascuna delle quali è contraddistinta da apposita simbologia grafica e da apposita normativa di attuazione.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale per determinare la superficie utile realizzabile in sede d'intervento urbanistico preventivo. In sede di

progettazione degli interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- la superficie fondiaria (di cui al successivo paragrafo 2);
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui al successivo paragrafo 3);
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (di cui al successivo paragrafo 4).

La superficie territoriale si misura al netto delle aree stradali e delle fasce di rispetto zonizzate dal P.R.G. e non inserite nelle superfici minime di intervento.

La superficie territoriale è espressa in ettari.

2) Sf = SUPERFICIE FONDIARIA

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo" la superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano state dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria e quelle per l'urbanizzazione secondaria.

Tale superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti, le cui dimensioni minime sono fissate, per ciascuna zona omogenea, dalle presenti norme.

Nel caso di "intervento edilizio diretto" la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile.

Alla superficie fondiaria va applicato l'indice di utilizzazione fondiaria per calcolare la superficie utile realizzabile in sede di intervento edilizio diretto.

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

3) Sup. U1 – SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere seguenti:

- a) strade per il traffico motorizzato, strade per cicli e motocicli e strade pedonali e marciapiedi;
- b) spazi per la sosta e il parcheggio;
- e) spazi di verde attrezzato;
- d) spazi per le attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento;
- e) le fognature e gli impianti di depurazione;
- f) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- g) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
- h) la pubblica illuminazione;

i) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

4) Sup. $U_2 = \underline{\text{SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA}}$

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere seguenti:

- a) gli asili-nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i servizi cittadini (attrezzature religiose, centri civici e sociali, delegazioni comunali, mercati di frazione, attrezzature culturali e sanitarie di frazione);
- d) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- e) i parcheggi pubblici a servizio delle suddette opere.

5) Sup. min. = SUPERFICIE MINIMA D' INTERVENTO

La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo od un intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si denomina "lotto minimo di intervento").

La superficie minima per gli interventi edilizi diretti o per gli interventi urbanistici preventivi relativi alle varie zone territoriali omogenee è determinata dalle presenti norme di attuazione.

La superficie minima d'intervento è espressa in ettari nel caso di interventi urbanistici preventivi e in metri quadrati nel caso di interventi edilizi diretti.

6) $q = \underline{\text{RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA}}$

Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta (definita al paragrafo 15 del presente articolo) e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è espresso in valore percentuale.

7) $U_t = \underline{\text{INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE}}$

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale (per la definizione della superficie utile si veda il paragrafo 9 del presente articolo).

L'indice di utilizzazione territoriale si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie utile realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale è predeterminato, per ciascuna zona omogenea, dalle presenti norme-di attuazione ed è espresso in metri quadrati/ettaro.

8) $U_f =$ INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile (definita ai sensi dei paragrafi 9 e 10 del presente articolo) realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria. L'indice di utilizzazione fondiaria, in caso di intervento edilizio diretto (concessione), permette di calcolare la superficie utile massima realizzabile sul lotto di intervento. L'indice di utilizzazione fondiaria è predeterminato dalle presenti norme di P.R.G. per tutte le zone omogenee in cui è ammessa l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto. Per le zone in cui il P.R.G. impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso piano preventivo, in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non risulti superiore alla superficie utile ottenibile, applicando l'indice di utilizzazione territoriale fissata dal P.R.G. alla superficie territoriale interessata all' intervento. L' indice di utilizzazione fondiaria è espresso in metri quadrati/metri quadrati.

9) SUPERFICIE per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole

- **Superficie utile** (S_n):è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- **Superficie accessoria** (S_a):si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente;
- **Superficie totale** (S_t):è data da: $S_t = S_n + 60\% S_a$.

10) $S_u =$ Superficie utile abitabile per la funzione residenziale

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

La superficie utile abitabile così definita serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977. La superficie utile abitabile serve inoltre per il calcolo della superficie complessiva definita al successivo paragrafo 12 di questo articolo e conseguentemente, per il calcolo del costo di costruzione.

11) $S_{n.r.} =$ SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie non residenziale è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

La superficie non residenziale così definita serve al calcolo della superficie complessiva di cui al successivo paragrafo 12.

12) S.c. = SUPERFICIE COMPLESSIVA

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile definita ai sensi del precedente paragrafo 10 e del 60% della superficie non residenziale definita al precedente paragrafo 11 di questo articolo ($S.c. = S_u + 60\% S_{nr}$). La superficie complessiva così definita serve per calcolare il costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977.

13) S.a.t = SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la S.a.t. è la somma delle superfici di pavimento nette (cioè misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi) degli ambienti appunto destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, e del 60% delle superfici dei relativi accessori (definiti come al precedente paragrafo 11).

La superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali così definita serve per calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile (definita al precedente paragrafo 10) presente nel medesimo edificio.

In caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico ed il costo di costruzione viene determinato in relazione al costo documentato di intervento così come risulta dal progetto.

14) A.i.= AREA DI INSEDIAMENTO

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee ad esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o di delimitazione, oppure dal confine di proprietà.

L'area di insediamento intesa ai sensi del precedente comma serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia secondo il disposto dell'art. 3 della L. 10/1977.

15) SC = SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda, delle pensiline di larghezza inferiore a ml. 1,50.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e di bow-windows.

La superficie coperta definita come sopra serve per verificare la corrispondenza del progetto al rapporto di copertura Q (definito al paragrafo 6 del presente articolo) fissato dalle norme di attuazione o dall'eventuale piano urbanistico preventivo.

16) SUPERFICIE LORDA (SL)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

17) DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a ml. 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

18) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

- Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

-Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno

mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

-Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

-Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a ml. 1,50 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

-Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m. 1,50.

-Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a se stante. La superficie del soppalco non può essere $>1/2$ della superficie del vano su cui prospetta.

19) DEFINIZIONE DI ALTEZZE

- **Altezza utile degli spazi locali** (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.

- **Altezza dei piani** (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto e della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

- **Altezza delle fronti** (Hf): è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, media nel caso di terreno inclinato o della presenza di terreno a quote diverse per l'esistenza di accessi a vani seminterrati, rimesse, ecc., e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45 gradi);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45 gradi);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

-**Altezza massima** (Hm): è la massima fra le Hf del fabbricato."

20) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuale elementi aggettanti superiori a m. 1,50.

- **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;
- **Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti;
- **Indice di visuale libera (Ivl):** è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).
In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

21) DEFINIZIONE DI VOLUMI

- **Volume utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- **Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di distacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
- **Volume Totale (Vt):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

22) PERGOLATI

1. Le presenti norme si applicano ai pergolati, gazebo e analoghi annessi da giardino, da qui in avanti denominati "pergolati".
2. I pergolati, in quanto elementi d'arredo esterno privi di copertura di qualsiasi genere, aperti lateralmente, con funzioni ornamentali e/o di ombreggiamento mediante vegetazione, sono soggetti a denuncia di inizio attività.
3. Sono altresì soggetti a denuncia di inizio attività i pergolati a condizione che:

- Siano coperti con tende e/o cannicci;
- Siano aperti lateralmente;
- Siano al servizio di residenze e situati nelle vicinanze dei fabbricati abitativi oppure siano esposti in mostra nelle aree di pertinenza delle attività che li producono e/o commercializzano.
- Abbiano dimensioni non superiori a 25 mq. e siano di semplice tipologia, con caratteristiche di arredo da giardino escludendo funzioni di deposito di materiali, spazi al servizio di attività produttive, commerciali o simili;
- Siano installati nei giardini – anche pensili – delle abitazioni.

4. I pergolati dovranno essere realizzati con materiali di pregio, preferibilmente in legno, in sintonia con l'ambiente circostante, escludendo l'uso di materiali plastici o impropri (quali tubolari per impalcature o materiali di carpenteria).

5. I pergolati potranno essere realizzati su apposite piazzole pavimentate preferibilmente in legno o elementi – in tutto o in parte – permeabili, escludendo platee in cemento, in ogni caso devono essere rispettate le regole della permeabilità dei suoli e degli spazi a verde privato di cui alle N.d.A. del PRG vigente.

6. Gli elementi montanti verticali dei pergolati devono essere posti alla distanza minima di m. 1,50 dai confini; distanze inferiori sono consentite con assenso scritto di tutti i proprietari confinanti. È consentito costruire i pergolati in aderenza a pareti già esistenti sul confine, anche oltre alle dimensioni di queste ultime. Tutti i pergolati, in ogni caso, non possono essere costruiti entro le fasce di rispetto, stradale del PRG vigente.

7. Alla denuncia di inizio attività, oltre alla documentazione di rito, va allegato il progetto – anche schematico – del pergolato, con indicazione del posizionamento nell'area del giardino, delle dimensioni, dei materiali impiegati, delle distanze dai confini, delle eventuali pavimentazioni, vanno altresì indicate le verifiche normative sulla permeabilità e sugli spazi a verde privato di cui al punto 5. Sono fatti salvi eventuali pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni di altri Enti o Amministrazioni quando necessari.

8. I pergolati dotati di coperture non rispondenti alle caratteristiche di cui al punto 3, sono da intendersi costruzioni soggette a tutti gli effetti alle N.d.A. del PRG vigente.

23) SOPPALCHI

Nei locali abitabili i soppalchi sono ammessi quando:

- la superficie del soppalco non eccede la metà della superficie del locale nel quale si trova il soppalco stesso;
- l'altezza minima delle zone ottenute con il soppalco non deve essere inferiore a m. 2,20 e m. 1,80 nel caso di soffitto inclinato;
- la superficie di illuminazione ed aerazione del locale è calcolata sulla intera superficie calpestabile del locale sommata a quella del soppalco;
 - l'altezza media del locale principale e dei vani secondari non deve essere inferiore a m. 2,70.

24) NORME PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI AD ENERGIA SOLARE (fotovoltaici e pannelli solari).

1 Definizioni e finalità

1.1 Le presenti norme riguardano gli impianti fotovoltaici e gli impianti solari termici, da qui in avanti denominati “impianti ad energia solare”.

1.2 Ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, le opere per la realizzazione degli impianti ad energia solare, in quanto alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.

si **1.3** Ai fini delle presenti norme, gli impianti ad energia solare distinguono:

a) in base alla collocazione:

a1) sugli edifici: per edifici, ai fini della presente normativa, si intendono anche le tettoie, i porticati, i volumi tecnici, i pergolati e le cassette per il giardino realizzate in conformità alla normativa urbanistica-edilizia.

a2) sul terreno;

b) in base alle finalità produttive:

b1) per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma per sé l'energia che produce ovvero, nel caso di impianti fotovoltaici, la cede all' ENEL quando la produzione è superiore all'autoconsumo. L'esubero viene restituito quando il consumo è superiore alla produzione di energia;

b2) per la cessione di energia (fotovoltaico), quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale

1.4 Le presenti norme disciplinano l'inserimento degli impianti ad energia solare nelle zone e negli ambiti individuati dal Piano regolatore generale, al fine di conservare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente e il paesaggio nei contesti di maggior pregio ed in quelli di interesse storico -artistico.

1.5 Per le suddette finalità, le presenti norme si basano su quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dalle norme e dagli indirizzi del PTCP, dalle norme e dagli obiettivi del Piano regolatore generale vigente.

1.6 Le presenti norme precisano inoltre alcuni aspetti del procedimento amministrativo dei titoli abilitativi per gli impianti ad energia solare, unicamente per quanto attiene la competenza comunale in materia urbanistica-edilizia, fermo restando ogni altro obbligo e adempimento in relazione a specifiche normative tecniche (legislazione sugli impianti), norme in materia di valutazione di impatto ambientale (L.R. 9/99), vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 (Codice per i Beni Culturali), procedure/autorizzazioni/pareri/nulla-osta di ogni altro ufficio od Ente competente.

2 Impianti ad energia solare sugli edifici: localizzazione e condizioni per la realizzazione.

2.1 Gli impianti ad energia solare sugli edifici sono ammessi ovunque, ferme restando le condizioni e i limiti previsti ai successivi articoli 2.2 e 2.3.

2.2 Nel **centro storico**, gli impianti ad energia solare sono ammessi sulle falde dei tetti degli edifici classificati dal PRG nella categoria di intervento “ristrutturazione” “demolizione e ricostruzione”, al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

a) non devono essere visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico.

b) la superficie occupata dagli impianti non può superare il **30%** della superficie della falda interessata;

c) al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e conservare il più possibile l'integrità delle falde, se nella falda sono presenti terrazzi anche questi verranno conteggiati nel limite del **30%** di cui al punto c) e quindi gli impianti ad energia solare potranno essere realizzati fino al raggiungimento di tale limite.

d) al fine di minimizzarne l'impatto cromatico e visivo, gli elementi degli impianti ad energia solare dovranno essere perfettamente integrati nella copertura, complanari ad essa e sostitutivi del manto: per tali fini si dovrà ricorrere alla migliore tecnologia disponibile.

e) la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.

In ogni caso in centro storico, non sono ammessi impianti ad energia solare su lastrici di copertura, terrazzi o altre coperture o manufatti atipici.

2.3 Per la realizzazione di impianti ad energia solare sugli edifici, le condizioni di cui alle lettere d) ed e) del punto 2.2, sono prescrittive nei seguenti ambiti:

a) edifici soggetti a disciplina di conservazione nei centri abitati ed edifici classificati di valore monumentale, architettonico, tipologico fuori dai centri abitati come da apposita schedatura;

b) zone agricole di tutela ambientale (art. 16 delle N.d.A.);

In tutte le altre zone ed ambiti del PRG, le condizioni di cui alle lettere d) ed e) del punto 2.2 hanno valore di indirizzo.

3 Impianti ad energia solare sul terreno: localizzazione e condizioni per la realizzazione.

3.1 Gli impianti ad energia solare sul terreno sono ammessi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le seguenti zone o ambiti:

- a) nei **centri storici** ;
- b) nelle **Zone di tutela naturalistica** (art. 17/28 NTdA);
- c) nelle **Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua** (art. 17/29 NTdA), limitatamente ad una fascia di 20 metri per parte misurata dal piede dell'argine o, in mancanza, dal ciglio superiore della sponda del corso d'acqua;
- d) nelle **zone agricole dalla E2.2, alla E2.12 interessate da vari vincoli.**
- e) nelle **fasce di rispetto stradale** (art. 20 delle NTdA)
- f) nelle **zone a boschi e/o calanchive e/o a pendenza**

accentuata;

Nelle zone di cui alle lettere b) c) ed e) sono ammessi sul terreno solo impianti di piccole dimensioni, pari ad una superficie massima di 6 mq., purché di altezza non superiore a 1,5 m., da localizzare nelle aree di pertinenza degli edifici e da inserire adeguatamente nel verde: tale soluzione a terra è consentita però solo se non sono disponibili edifici, comprese tettoie, pergolati, casette per il giardino, ecc, idoneamente orientati.

3.2 Ferme restando le eccezioni di cui al precedente art. 3.1, nelle **zone agricole** ove è consentito installare impianti ad energia solare (zone agricole normali, zone agricole di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua oltre la fascia di 20 metri, zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale, la realizzazione degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico. A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesta altezza, compatibilmente con le tecnologie disponibili.

Non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

4 Titoli abilitativi edilizi, procedure e documentazione

4.1 Gli impianti ad energia solare sono soggetti ai seguenti titoli abilitativi edilizi, in conformità alla L.R. 31/02:

a) gli impianti per autoconsumo, al servizio di edifici esistente, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (art. 8, lettera della L.R. 31/02);

b) gli impianti per la cessione di energia sono soggetti a Permesso di Costruire.

4.2 Dal punto di vista procedimentale, si distinguono i seguenti casi:

1) impianto solare termico per autoconsumo: la DIA deve essere presentata in Comune presso Il Settore Tecnico e il procedimento si esaurisce in sede comunale;

2a) impianto fotovoltaico per autoconsumo per il quale non siano previste autorizzazioni o pareri di Enti esterni al Comune: la DIA deve essere presentata presso il Settore Tecnico e il procedimento si esaurisce in sede comunale;

2b) impianto fotovoltaico per autoconsumo per il quale siano previsti autorizzazioni o pareri di Enti esterni al Comune (Soprintendenza, Servizio Tecnico di Bacino, ecc.): la DIA deve essere presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia che lo inoltra alla Provincia per l'applicazione del procedimento unico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 387/2003;

3) impianto per la cessione di energia (fotovoltaico) per il quale non siano previsti autorizzazioni o pareri di Enti esterni al Comune: il Permesso di Costruire deve essere presentato in Comune presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e il procedimento si esaurisce in sede comunale;

4) impianto per la cessione di energia (fotovoltaico) per il quale siano previsti autorizzazioni o pareri di Enti esterni al Comune: il Permesso di Costruire deve essere presentato presso lo SUAP che lo inoltra alla Provincia per l'applicazione del procedimento unico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 387/2003;

4.3 Con riferimento agli impianti fotovoltaici, la documentazione di rito allegata alla domanda di Permesso di Costruire o alla DIA, deve essere completa dei seguenti elementi:

a) dati generali del proprietario e del committente, dichiarazione in merito alla finalità produttiva dell'impianto (se per autoconsumo o per la cessione di energia);

b) planimetria dell'intera proprietà in scala idonea, con l'identificazione grafica e fotografica del sito interessato dalla realizzazione dell'impianto;

c) descrizione delle caratteristiche della fonte utilizzata, con le modalità di rilievo del potenziale disponibile e dell'area interessata, ovvero delle modalità di approvvigionamento della fonte stessa;

d) il progetto definitivo dell'impianto fotovoltaico ivi inclusi gli elementi che giustificano la configurazione dell'impianto in relazione alle caratteristiche della fonte e dell'area interessata, la

soluzione di connessione alla rete elettrica e gli eventuali interventi di tipo accessorio quali modifiche, adeguamenti o costruzioni di strade di accesso all'impianto;

e) relazione tecnica di un progettista qualificato nella quale sono indicati i requisiti tecnici e di sicurezza dell'impianto stesso con riferimento all'allegato 1 del Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 28/07/2005;

f) relazione sulla localizzazione dell'impianto nella quale si deve riscontrare l'inquadramento territoriale dell'impianto stesso con la descrizione del contesto ambientale e paesaggistico nel quale si inserisce l'indicazione della presenza di eventuali interferenze con servizi pubblici essenziali quali ferrovia, corsi d'acqua e torrenti, canali di irrigazione, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, ecc);

g) dichiarazione di impegno alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a seguito della dismissione dell'impianto;

h) relazione descrittiva degli interventi da realizzare, modalità e tempi di esecuzione;

i) ogni altro elemento, da rappresentare negli elaborati e/o descrivere in relazione, per rispettare tutte le condizioni di cui alle presenti norme.

5 Sanzioni

Sotto il profilo urbanistico -edilizio, per l'inosservanza del presente articolo si applicano le norme sanzionatorie di cui alla L.R. 23/04 e successive modifiche e integrazioni.

25) APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE, ANTENNE PARABOLICHE, IMPIANTI RIPETITORI PER TELEFONIA MOBILE.

1. APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE

1.1 Per apparecchi di climatizzazione si intendono ai fini del presente regolamento condizionatori, motocondensatori e simili, installati con o senza opere edilizie.

1.2 All'interno del Centro Storico, negli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 e in tutti gli immobili di valore ai sensi del vigente PRG, è vietata la installazione di apparecchi di climatizzazione all'esterno degli edifici. Gli apparecchi di climatizzazione vanno collocati all'interno degli immobili previa adozione di soluzioni tecniche compatibili con l'edificio per l'immissione ed espulsione dell'aria.

1.3 All'esterno delle zone di cui al punto precedente e negli immobili che non siano di valore ai sensi del PRG vigente, gli apparecchi di climatizzazione vanno comunque collocati in modo da ridurre il più possibile la visibilità da spazi pubblici o di uso pubblico; a tal fine è

consentito utilizzare elementi dell'edificio quali terrazzi con parapetto, nicchie occultate, griglie a filo muro, arredi.

1.4 L'installazione di apparecchi di climatizzazione che rispetti integralmente i punti 1.2 e 1.3 e che non richieda opere edilizie, è soggetta alla sola comunicazione al comune. Per l'installazione di apparecchi di climatizzazione che incidono sull'apparato murario esterno di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 è comunque necessaria l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

1.5 Soluzioni diverse da quanto prescritto ai punti 1.2 e 1.3 sono consentite solamente per dimostrata impossibilità del rispetto di dette norme e sono soggette a D.I.A.; le soluzioni diverse da quanto prescritto al punto 1.2 vanno preventivamente sottoposte al parere della C.Q.A.P.

1.6 Per gli impianti di climatizzazione la cui proiezione sul piano orizzontale ricade su aree pubbliche, gli interventi difformi da quanto prescritto ai punti 1.2 e 1.3 o eseguiti in difformità alla D.I.A. di cui al punto 1.5, sono soggetti ad ordinanza di rimozione e rimessa in pristino ovvero di adeguamento all'autorizzazione, entro 30 giorni dalla notifica:

- in caso di integrale rispetto dell'ordinanza verrà applicata una sanzione di Euro 258,22, alla Proprietà e di Euro 258,22, alla Ditta installatrice, ai sensi degli art. 106 e seguenti del T.U delle leggi comunali e provinciali del 1934;

In caso di inottemperanza il Comune provvede alla rimozione e/o demolizione d'ufficio del manufatto e alla rimessa in pristino dei luoghi con spese a carico della proprietà, ai sensi dell'art. 17 comma 62 della legge 127/97, oltre all'applicazione di una sanzione di Euro 2.582,29, alla Proprietà, mentre alla Ditta installatrice verrà comminata la sanzione di Euro 516,44).

1.7 Per gli impianti di climatizzazione ricadenti in aree di proprietà privata, gli interventi difformi da quanto prescritto ai punti 1.2 e 1.3 o eseguiti in difformità alla D.I.A. di cui al punto 1.5, devono essere rimossi e lo stato dei luoghi ripristinato, ovvero devono essere adeguati, entro 30 giorni dalla notifica della diffida a provvedere da parte del Comune:

- in caso di integrale rispetto della diffida verrà applicata una sanzione di Euro 258,22, alla Proprietà e di Euro 258,22, alla Ditta installatrice, ai sensi degli art. 106 e seguenti del T.U delle leggi comunali e provinciali del 1934;

- in caso di mancato rispetto della diffida verrà applicata una sanzione di Euro 2.582,29, alla Proprietà e di Euro 516,44, alla Ditta installatrice, ai sensi degli art. 106 e seguenti del T.U delle leggi comunali e provinciali del 1934.

1.8 Entro 3 anni dalla data di approvazione del presente articolo, limitatamente al Centro storico, negli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 o di valore ai sensi del PRG vigente, gli apparecchi di climatizzazione già esistenti che risultino visibili dai luoghi pubblici o di uso pubblico limitrofi - nel caso in cui contrastino con il decoro architettonico dello spazio circostante -, vanno regolarizzati ai sensi della presente normativa, pena l'applicazione delle sanzioni di cui ai punti 1.6 e 1.7.

1.9 Fatti salvi i casi di adeguamento di cui al punto 1.8, gli apparecchi di climatizzazione installati prima della data di approvazione del presente articolo non sono soggetti alle presenti norme. Tuttavia, nei casi di particolare impatto visivo all'aspetto paesaggistico, potrà essere ordinata dall' organo competente la rimozione dell' impianto e contestualmente autorizzata una nuova installazione su un sito e secondo le modalità ritenute più idonee.

La fattura della Ditta che ha provveduto all'installazione o alla certificazione ai sensi della legge sulla sicurezza degli impianti (legge 5 marzo 1990, n. 46) costituisce prova per l'installazione pregressa.

1.10 Gli apparecchi di climatizzazione (condizionatori, motocondensatori, e simili), considerati impianti tecnologici a funzionamento continuo, dovranno essere installati in conformità al D.P.C.M. 05/12/97 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.

2. ANTENNE PARABOLICHE

2.1 Per antenne paraboliche si intendono, ai fini del presente regolamento, tutti i dispositivi tecnologici utilizzati per la ricezione di segnali via satellite.

2.2 Tutti i progetti di nuova costruzione, di ristrutturazione generale, di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria che interessino interi edifici composti da più unità abitative, devono prevedere l'utilizzo di una unica antenna collettiva per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive via satellite. La collocazione dell'impianto centralizzato deve essere evidenziata graficamente negli elaborati trasmessi al Comune per la relativa procedura abilitativa. Piccoli spostamenti dell'impianto rispetto alla prevista collocazione - nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 2.4 e 2.5 - che si rendessero necessari per esigenze tecniche, non costituiscono variante al progetto.

Particolari esigenze di puntamento dell' antenna possono consentire l'installazione di una antenna parabolica individuale anche in presenza di una antenna collettiva condominiale o di eventuali altre modalità di fornitura di programmi radiotelevisivi via satellite; in questo caso, l'antenna parabolica individuale è soggetta all'autorizzazione di cui al punto 2.7 con la precisazione che il parere della C.Q.A.P., è necessario solo all'interno del Centro Storico, nella zona di rispetto delle mura

storiche, negli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42 del 22.01.2004 e in tutti gli immobili di valore ai sensi del vigente PRG,

2.4 All'interno del Centro Storico, negli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42 del 22.01.2004 e in tutti gli immobili di valore ai sensi del vigente PRG, l'installazione di antenne paraboliche non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico della città; a tale fine, le antenne paraboliche di ricezione dei segnali satellitari devono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) devono essere installate preferibilmente sulla copertura, escludendo in ogni caso le facciate degli edifici;
- b) non devono essere visibili dagli spazi, pubblici o di uso pubblico, limitrofi;
- c) non possono avere un diametro maggiore di 80 cm;
- d) non devono avere sulla superficie scritte o simboli di alcun genere;
- e) devono essere tinteggiate dello stesso colore della superficie sulla quale sono installate;
- f) se le condizioni di sicurezza dell'impianto lo consentono, di preferenza devono essere appoggiate a canne fumarie o comignoli nel lato di larghezza maggiore, assumendone la colorazione in modo da esserne il più possibile integrate;
- g) la parabola, nel suo punto più basso, deve essere distaccata dalla superficie del tetto per non più di 30 cm.
- h) i cavi di collegamento non devono essere visibili dagli spazi pubblici e/o di uso pubblico limitrofi

2.5 All'esterno delle zone e degli immobili di cui al punto precedente le antenne paraboliche devono rispettare le stesse prescrizioni di cui al punto 2.4 con la precisazione che il diametro può essere di 100 cm.; nel caso di oggettiva impossibilità di nascondere l'antenna parabolica alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico, si dovranno comunque adottare tutti gli accorgimenti possibili per ridurre l'impatto visivo (colorazione adeguata, massima integrazione con le superfici di appoggio, ecc.) ; nelle zone collinari si dovrà tenere conto anche del minimo impatto visivo in relazione alle visuali panoramiche che interessano l'edificio.

2.6 L'installazione di antenne paraboliche che rispettino integralmente i punti 2.4 e 2.5 non è soggetta ad alcuna autorizzazione comunale. Per l'installazione di antenne paraboliche su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 è comunque necessaria l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

2.7 Soluzioni diverse da quanto prescritto al punto 2.4 sono consentite solamente per dimostrata impossibilità del rispetto di detta norma e/o in caso di evidente migliore impatto con il contesto e/o per dimostrate

esigenze funzionali; in questi casi occorre presentare apposita D.I.A. previo parere della C.Q.A.P.

2.8 Per le antenne paraboliche la cui proiezione sul piano orizzontale ricade su aree pubbliche, gli interventi difformi da quanto prescritto ai punti 2.4 e 2.5 o eseguiti in difformità dall'autorizzazione di cui al punto 2.7, sono soggetti ad ordinanza di rimozione e rimessa in pristino ovvero di adeguamento all'autorizzazione, entro 30 giorni dalla notifica:

- in caso di integrale rispetto dell'ordinanza verrà applicata alla Proprietà una sanzione di Euro 258,22, e di Euro 258,22, alla Ditta installatrice, ai sensi degli art. 106 e seguenti del T.U delle leggi comunali e provinciali del 1934;

- in caso di inottemperanza il Comune provvede alla rimozione e/o demolizione d'ufficio del manufatto e alla rimessa in pristino dei luoghi con spese a carico della proprietà, ai sensi dell'art. 17 comma 62 della legge 127/97, oltre all'applicazione alla Proprietà di una sanzione di Euro 2.582,29, mentre alla Ditta installatrice verrà comminata la sanzione di Euro 516,44.

2.9 Per le antenne paraboliche ricadenti in aree di proprietà privata, gli interventi difformi da quanto prescritto ai punti 2.4 e 2.5 o eseguiti in difformità dall'autorizzazione di cui al punto 2.7, devono essere rimossi e lo stato dei luoghi ripristinato, ovvero devono essere adeguati all'autorizzazione, entro 30 giorni dalla notifica della diffida a provvedere da parte del Comune:

- in caso di integrale rispetto della diffida verrà applicata alla Proprietà una sanzione di Euro 258,22, e di Euro 258,22, alla Ditta installatrice, ai sensi degli art. 106 e seguenti del T.U delle leggi comunali e provinciali del 1934;

- in caso di mancato rispetto della diffida verrà applicata alla Proprietà una sanzione di Euro 2.582,29, mentre alla Ditta installatrice verrà comminata la sanzione di Euro 516,44, ai sensi degli art. 106 e seguenti del T.U delle leggi comunali e provinciali del 1934;

Fermo restando le suddette sanzioni, l'interessato può in ogni momento installare l' antenna parabolica nel rispetto delle presenti norme.

2.10 Entro 3 anni dalla data di approvazione del presente articolo, limitatamente al Centro storico, negli immobili vincolati dalla legge 1089/39 o di valore ai sensi del PRG vigente, le antenne paraboliche già esistenti che risultino visibili dai luoghi pubblici o di uso pubblico limitrofi, vanno regolarizzate ai sensi della presente normativa, pena l'applicazione delle sanzioni di cui ai punti 2.8 e 2.9.

2.11 Fatti salvi i casi di adeguamento di cui al punto 2.10, le antenne paraboliche installate prima della data di approvazione del presente articolo non sono soggette alle presenti norme. Tuttavia, nei casi di particolare impatto visivo, all'aspetto paesaggistico, potrà essere ordinata dall' organo competente la rimozione dell'antenna parabolica

e contestualmente autorizzata una nuova installazione su un sito e secondo le modalità ritenute più idonee.

La fattura della Ditta che ha provveduto all'installazione o alla certificazione ai sensi della legge sulla sicurezza degli impianti (legge 5 marzo 1990, n. 46) costituisce prova per l'installazione pregressa.

3. IMPIANTI RIPETITORI PER TELEFONIA MOBILE

3.1 Gli impianti ripetitori per telefonia mobile non sono ammessi:

- in centro storico . Possono essere autorizzate deroghe unicamente per impianti a microcelle o soluzioni simili, i cui componenti abbiano tutti caratteristiche innovative tali da non produrre impatto visivo; dovranno comunque essere salvaguardate le visuali prospettiche dal centro storico; a tal fine, nelle zone circostanti al centro storico, gli impianti ripetitori dovranno essere progettati in modo

- in prossimità di zone che - per la loro collocazione o per la loro vicinanza a luoghi di interesse ambientale - qualificano la città

- in zone poste in prossimità di parchi e giardini di pregio, pubblici o privati. In tali zone, previo parere della C.Q.A.P., possono essere però autorizzate soluzioni di carattere innovativo che, per le loro caratteristiche estetiche e progettuali, contribuiscano alla riqualificazione della città.

3.2 Nelle zone limitrofe al centro storico dovranno essere salvaguardate le prospettive visuali dal centro storico stesso; a tal fine sarà possibile installare gli impianti solo se risulta possibile ridurre al minimo l'impatto visivo, adottando soluzioni alternative e innovative rispetto alle usuali antenne; in questi casi l'intervento dovrà ottenere il preventivo parere conforme della C.Q.A.P.

3.3 L'installazione degli impianti ripetitori per telefonia mobile è soggetta a procedimento unico. Il progetto dovrà contenere una valutazione dell'impatto visivo dell'installazione nel contesto ambientale. Ogni parere da parte degli enti e/o uffici competenti, quali AUSL, ARPA, dovranno essere resi a seguito del parere espresso dagli uffici comunali.

3.4 Gli Enti gestori dovranno campionare periodicamente la potenza degli impianti per un periodo indicativo di una settimana al mese con un valore ogni ora, nel rispetto di ogni altra prescrizione dell'ARPA; tale studio, da consegnarsi al Comune e all'ARPA, dovrà protrarsi in una prima fase per almeno un anno.

3.5 Gli impianti ripetitori per telefonia mobile, devono essere installati previa presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico redatta seguendo i criteri tecnici dettati dalla delibera di Giunta Regionale n. 673 del 14.04.2004 o presentazione di dichiarazione sostitutiva di impatto acustico e nel rispetto al D.P.C.M. 05/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

I modi di intervento sono i seguenti:

A - Intervento edilizio diretto

Consiste nell'edificazione su singoli lotti e negli altri interventi consentiti sugli edifici esistenti tutelati, dietro rilascio della concessione edilizia (onerosa, convenzionata o gratuita) o della autorizzazione.

B.- Interventi urbanistici preventivi

Consistono nei "piani particolareggiati di iniziativa pubblica" (PP), nei "piani particolareggiati di iniziativa privata" (PL) (ex piani di lottizzazione), redatti secondo le procedure previste dalla legislazione urbanistica e con le modalità dell'art. 23 delle presenti norme e riferiti ad unità urbanistiche" individuate negli elaborati grafici di piano e corrispondenti alla superficie minima di intervento. Consistono inoltre nei "piani di recupero" (PdR) nei "Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (PIP) nei piani delle aree per edilizia economica e popolare (PEEP), di cui agli articoli 24, 25 e 26 delle presenti norme.

C - Manutenzione ordinaria

Interventi che consistono nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e in quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tra gli altri sono interventi di manutenzione ordinaria:

- a) Pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti.
- b) Pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie originali.
- c) Rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie.
- d) Riparazione e ammodernamento di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- e) Tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni.
- f) Riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie.
- g) Riparazione di pavimenti interni.
- h) Sostituzione di pavimenti interni.

i) Sostituzione di serramenti.

Si ritengono altresì compresi nel concetto di manutenzione ordinaria:

- l) Rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;
- m) Riparazioni e sostituzione intonaci e tinteggiature interne, sostituzione di rivestimenti interni;
- n) Sostituzioni infissi e serramenti interni;
- o) Sostituzioni e integrazioni di apparecchi sanitari;
- p) Riparazioni, sostituzioni e integrazioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas, nonché delle canne fumarie e relative opere murarie.

Per tutti gli altri interventi di manutenzione ordinaria non occorre, ai sensi dell'art. 9, lettera c) della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la concessione.

Restano ferme le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni.

D - Manutenzione straordinaria (autorizzazione)

Interventi che consistono nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, fatiscenti o collabenti, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari (alloggi, unità produttive commerciali, ecc.) e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

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

Si configurano in particolare come opere di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) Rifacimenti o sostituzioni delle coperture;
- b) Sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.);
- c) Costruzione e ampliamento centrali termiche e tecnologiche e relative canne fumarie;
- d) Costruzione di impianti tecnologici che sfruttano energie alternative;
- e) Apertura o chiusura di porte interne;

- f) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;
- g) Installazione di doppi infissi;
- h) Realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas o di impianti elettrici;
- i) Movimenti di terra, manufatti e piantumazioni relativi alle sistemazioni esterne;
- l) Interventi sulle strutture edilizie necessari per la realizzazione di impianti tecnologici finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche e ambientali dei luoghi di lavoro purché senza aumento di carico urbanistico.

Le opere di manutenzione (ordinaria e straordinaria) sono imposte dalla necessità di mantenere gli edifici e le loro parti in buono stato di conservazione e d'uso senza alterarne le caratteristiche originarie (strutturali, architettoniche, tipologiche, funzionali, di destinazione). Le parti "anche strutturali" che vengono rinnovate o sostituite debbono quindi, oltre a manifestare la necessità dell'intervento (precario stato di conservazione, vetustà, inadeguatezza), non subire modificazioni per quanto riguarda la posizione, la giacitura, le caratteristiche statiche e funzionali.

Le sole modificazioni che la norma consente sono limitate alla necessità di integrare o realizzare servizi igienico-sanitari e tecnologici nelle unità immobiliari in cui questi risultino carenti o mancanti.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico A1; in tal caso deve essere richiesta la concessione.

Nel caso di interventi su edifici classificati A2 vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P.R.G. relative a tali edifici.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10 è sostituita da una autorizzazione del sindaco a eseguire i lavori.

L'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente s'intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

Restano ferme le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 Giugno 1939 n. 1089 e 29 Giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni e da ulteriori leggi.

E - Ristrutturazione edilizia

Intervento che consiste nella trasformazione di organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 o impianti.

In tali interventi sono compresi gli interventi di ristrutturazione e di ripristino edilizio, definiti all'art. 36, capoverso A3 della Legge 457/78 e successive modificazioni. Possono altresì essere compresi il ripristino tipologico, la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente.

Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio, ristrutturazione parziale ogni altro caso.

F) Nuove costruzioni

Sono considerate nuove costruzioni, oltre a quelle che sorgono su aree libere o rese tali dalla demolizione di edifici preesistenti, anche quelle che, nell'ambito di un intervento su un edificio preesistente, si trovino nelle condizioni di cui al secondo e terzo comma della lettera E precedente.

G) Categorie d'intervento negli edifici tutelati

Definizioni di base

- Per parti o strutture esterne si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili) i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture;
- Per portico si intende il complesso delle strutture che lo inviluppano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso);
- Per strutture interne si intendono le strutture portanti su fondazione continua e su fondazione puntiforme;
- Per tipologia edilizia si intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni ai vari piani di vita che si presenta su schemi tipici ripetuti o secondo episodi unici rilevanti;
- Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito, in data posteriore all'organismo originale, non riveste nessun interesse per la lettura filologica dell'edificio e la definizione delle sue caratteristiche tipologiche.

Per tutti gli edifici tutelati individuati dalle tavole di P.R.G. gli interventi ammessi sono quelli corrispondenti alle definizioni di categorie d'intervento che seguono.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni specifiche relative alle zone omogenee in cui ricadono e le prescrizioni, per le parti applicabili di cui ai seguenti articoli delle norme di attuazione del vigente Piano del Centro Storico: art. 3, art. 6, art. 7, art. 12, art. 13, art. 19, art. 20, art. 21, art. 22, art. 23, art. 24, art. 27.

Categorie d'intervento

Oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria così come definita al presente art. 8 e con le limitazioni riguardo agli edifici tutelati, le categorie d'intervento ammesse, e precisate nelle tavole di P.R.G. per le singole unità edilizie, sono le seguenti:

A1) Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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.

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 degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- 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.
- c) La eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A2) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la

distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli ambienti di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

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

I tipi di intervento della categoria A2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sotto categorie.

1) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

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

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

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

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

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

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

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

2) Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite 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) Demolizione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dello insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art. 13 della L.R. 47/78 modificato dalla L.R. 23/80

Il tipo di intervento prevede:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

A3) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi riguardano le unità edilizie dotate di caratteristiche ambientali e compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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 e di nuovi impianti senza aumento delle altezze preesistenti.

I tipi di interventi della categoria A3 Ristrutturazione edilizia sono specificati in sotto categorie.

1) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A riguardano le unità edilizie con la maggior parte degli elementi, esterni od interni, ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di parti colare valore stilistico;

- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;

- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Il piano regolatore generale ratifica inoltre la quota di parcheggi fissata dall'art. 2, comma 2, della Legge **24 marzo 1989 n°122**

2) Ristrutturazione edilizia di tipo B

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B riguardano le unità edilizie con alcuni elementi, esclusivamente esterni, ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- Il restauro e il ripristino dei fronti per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi originari;

- L'ampia ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, degli ambienti interni;

- L'inserimento di nuovi elementi ed impianti; il P.R.G. ratifica inoltre la quota di parcheggi fissata dall'art. 2, comma 2, della legge 24/3/89 n. 122.

ART. 9

DISTANZE ED ALTEZZE

1 - Distanze

1 A In tutte le zone omogenee, per le operazioni di recupero su edifici tutelati le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i

volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

- 1 B Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi su edifici esistenti che comportano modifica della volumetria (eccettuati gli interventi di cui al punto 1A) quando tale modifica altera i rapporti distanza-altezza con gli edifici preesistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti o parti di pareti non finestrate e/o non abitabili non si applica; in tal caso è richiesta una distanza fra tali pareti pari ad almeno ml. 6,00 ed un'altezza dei locali non abitabili compresa tra ml. 2,00 e ml. 2,40. Inoltre, per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto fino a metri zero se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, mediante scrittura privata trascritta, o se esiste parete in confine di proprietà del confinante.

Quanto previsto dal comma precedente è applicabile anche alle zone omogenee E, ma limitatamente agli interventi di cui ai punti a), c), d) dell'art. 17/2 seguente.

Nelle zone omogenee "B", qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza non consente il rispetto delle distanze prevista dal presente paragrafo ovvero distino meno di 5,00 ml. dal confine nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Gli edifici ricadenti sui confini fra zone omogenee in caso di ambiguità vengono considerati come appartenenti interamente alla zona omogenea in cui ricade il terreno di loro pertinenza.

- 1 C Le distanze minime tra i fabbricati ricadenti in zone omogenee C-D ed F tra le quali siano interposte zone destinate alla viabilità (art. 20) - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti per il qual caso è ammessa una distanza minima dalla strada di ml. 5,00 – debbono corrispondere alla larghezza della zona stessa maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato per zone di viabilità di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato per zone di viabilità di larghezza compresa tra ml. 7,00 e 15,00;
- ml. 10,00 per lato per zone di viabilità di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, computate come al presente paragrafo 1 C, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

1 D Nel caso di edifici, organismi edilizi o gruppi di edifici che ricadano all'interno di un'area assoggettata ad intervento urbanistico preventivo approvato, o siano essi stessi oggetto di intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, piani di recupero, etc.), sono ammesse, fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento, distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi 1B, 1C, restando salva l'osservanza delle distanze dal ciglio stradale prescritte dalle presenti norme.

1 E - In presenza di edifici esistenti posti nelle zone B1 e B2, nel caso di interventi di sopraelevazione che siano consentiti nel rispetto degli indici e parametri urbanistici, è ammesso edificare pareti cieche ad una distanza inferiore a quelle indicate nel punto 1B, da altre pareti esistenti ma con un minimo assoluto di metri 3 come da Codice Civile art. 873.

1 F - La distanza minima di mt. 5 delle costruzioni dai limiti delle zone omogenee prevista dall'art. 8 punto 20 comma 2 può essere portata fino a mt. 0 in caso di zone omogenee della stessa proprietà del titolare dell'intervento. Quest'ultima deroga è subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto che evidenzi tale vincolo, costituito appunto dall'obbligo, in caso di nuove costruzioni frontistanti il fabbricato costruito sul confine di zona o comunque ad una distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine stesso, di rispettare le distanze minime sancite dalle leggi in materia in particolare dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

2 - Altezze

2 A Le altezze massime degli edifici sono stabilite in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati, in relazione ai massimi indici di utilizzazione territoriale o fondiaria e in relazione alle prescrizioni urbanistiche dettate dalle presenti norme e dal DM 2 aprile 1968 in applicazione della legge n. 765/67.

2 B L'altezza minima dei vani, tra pavimento e soffitto è stabilita dal Regolamento Edilizio.
Per i locali di categoria A2, limitatamente a negozi e sale di esposizione, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi con permanenza prolungata di persone, nel caso che la superficie destinata all'attività o quella di deposito o di esposizione sia inferiore a mq. 80, è ammessa un'altezza minima dei vani pari a ml. 3,00 od anche inferiore nel caso sia necessario il rispetto tipologico dell'edificio oggetto di intervento,

2 C - L'altezza delle recinzioni sui fronti stradali e sui confini interni fino a ml. 1,80.

ART. 10

ONERI DI URBANIZZAZIONE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE - PIANO DEI SERVIZI

Per gli "interventi urbanistici preventivi" e per gli interventi edilizi diretti per i quali è prescritta dalla legislazione vigente la corresponsione di oneri di urbanizzazione, questi sono dovuti nella misura e con le modalità previste dalle deliberazioni comunali, assunte in attuazione della legislazione vigente, nonché dalle prescrizioni regionali operanti in

materia al momento, rispettivamente, della sottoscrizione delle convenzioni di lottizzazione e del rilascio della concessione edilizia.

Nel caso che l'amministrazione Comunale lo ritenga opportuno ai fini di una efficace attuazione delle previsioni del P.R.G., e fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standard relativi ai parcheggi pubblici, è consentito reperire le aree per servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree limitrofe che il P.R.G. destina a zona G3 o F3 e ciò anche ai sensi del 4° comma dell'art. 1 della Legge 3/1/1978 n°1.

All'interno dei predetti comparti le aree venutesi teoricamente a liberare dalla ridislocazione delle aree destinate a standard sono da considerarsi verde privato avendo esse comunque esaurito la loro potenzialità edificatoria.

Nelle zone omogenee B, nel caso di difficoltà di reperimento delle aree per le urbanizzazioni, in luogo della cessione delle aree e dell'attuazione delle relative opere di urbanizzazione può essere prevista la loro monetizzazione, finalizzata all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi.

Per quanto riguarda la monetizzazione della realizzazione degli standard pubblici e della cessione delle aree, i relativi importi saranno stabiliti con apposita deliberazione comunale sulla base dei costi di realizzazione reali delle opere e, per le aree, sulla base delle disposizioni legislative vigenti.

A norma dell'art. 12 della Legge 10/77, così come modificato dall'art. 16 bis della Legge 488/86, è istituito un fondo vincolato agli scopi sopraindicati.

ART. 11

SPAZI DI USO COMUNE

Le parti dei lotti o degli edifici che, secondo le prescrizioni delle presenti norme, vengono destinate, nel progetto allegato alla concessione edilizia, a "uso comune" o a "uso comune degli utenti dell'edificio" debbono restare ed essere utilizzate come tali fino a diversa concessione.

A tal fine la presente clausola deve essere inserita nelle prescrizioni di concessione e nei rogiti di compravendita.

ART. 11 BIS

STRUTTURE TEMPORANEE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI (TIPO VERANDE)

Nei centri abitati e negli aggregati edilizi sparsi è ammessa l'installazione di strutture temporanee, anche tamponate, ma completamente e facilmente amovibili, a servizio di attività quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, trattorie, pasticcerie; l'installazione è ammessa inoltre per alberghi e strutture ricettive in genere purché su suolo privato.

Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico – edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità a quanto previsto dal Codice Civile, esclusivamente su fronte strada, e non devono interessare aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private interessate alla sosta veicolare, non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale; è ammessa una distanza dal ciglio stradale non inferiore a ml. 2.00, salvo deroga in funzione dell'orografia, ed una distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml. 1.50, salvo accordo coi confinanti.

Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio ed imbullonate; la tamponatura della struttura portante è ammessa con materiali quali vetro, plexiglas o similari; la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti; in presenza di più pubblici esercizi deve essere prevista una soluzione unitaria.

Sarà a cura del richiedente eseguire la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune; è inoltre a cura del richiedente il ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto e saranno a cura e spese del soggetto autorizzato la rimozione e il ripristino del manufatto eventualmente necessari in caso di lavori da parte di Enti Pubblici quali Amministrazione Comunale, Aziende telefoniche, Enel, AMI, ecc.

Tali manufatti sono soggetti ad autorizzazione edilizia; l'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiederne la rimozione, in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse generale, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di qualsiasi genere e tipo.

Il soggetto autorizzato dovrà presentare atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a garanzia di quanto previsto ai commi 4° e 5° del presente articolo.

C A P O II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 12

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è diviso in zone secondo la seguente classificazione riportata anche nelle tavole del P.R.G.

ZONA - A - Le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistici -edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;

ZONA - B - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale;

ZONA - C - Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;

ZONA - D -Le parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica;

ZONA - E - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

ZONA - F - Le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;

ZONA - G - Le parti del territorio destinate a servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo.

ART. 13

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A (ZONE CULTURALI- AMBIENTALI)

Le zone territoriali omogenee A sono individuate dal presente P. R. G. come coincidenti con quelle del precedente P.R.G. e sono state disciplinate da apposita variante (Piano del Centro Storico) tuttora in vigore; non sono pertanto normate dal presente P.R.G. bensì dal vigente P.C.S., a cui si rimanda, allegandone le norme di seguito alle norme presenti.

ART. 14

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B (ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE)

Le zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale comprendono:

- ZONE B1 totalmente o parzialmente edificate;
- ZONE B2 totalmente o parzialmente edificate;

- ZONE B3 totalmente o parzialmente edificate;
- ZONE B4 totalmente o parzialmente edificate come da PEEP vigente;

All'interno di tutte le zone omogenee suddette per gli edifici assoggettati alla conservazione, come specificato dalle tavole di P.R.G. in scala 1:2.000, sono consentite soltanto le operazioni di recupero edilizio secondo le categorie d'intervento indicate e specificate dalle leggi regionali vigenti.

Fatti salvi gli edifici di cui al comma precedente, nelle zone omogenee B1, B2, B3 e B4 per gli edifici esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia così come definite dalle leggi vigenti., nonché la demolizione e ricostruzione e gli ampliamenti entro il limite di edificabilità massima fissato per ciascuna delle seguenti sottozone.

ZONE B1 , B2 e B3

Le zone in oggetto sono tutte zone in gran parte edificate a prevalente destinazione residenziale alla data di adozione del P. R. G.

Le destinazioni d'uso previste in caso di intervento sono:

- senza limitazioni: residenza; servizi sociali di proprietà pubblica e uffici di interesse pubblico; istituzioni pubbliche statali e degli Enti locali elettivi; associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, che non siano specificatamente incluse nelle zone per servizi pubblici appositamente indicate nel Piano; uffici privati e studi professionali;
- limitatamente ai piani terreni interrati e seminterrati: commercio al dettaglio; artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; ristoranti; bar e locali di divertimento; teatri e cinematografi; autorimesse di uso pubblico; agenzie bancarie.

Le modalità d'intervento sono:

a) intervento diretto con concessioni onerose, convenzionate e gratuite;

b) intervento diretto con autorizzazione comunale per interventi di manutenzione straordinaria e di Cat. A2/1 e A2/2 a carattere residenziale.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è richiesto il mantenimento della superficie utile e della destinazione d'uso esistenti; in quelli di cat. A2/1 e A2/2 il mantenimento della superficie utile esistente.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle sopra precisate.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, con volumetria superiore a 30.000 mc. sono ammissibili solo con piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata di cui alla L.R. 47/78, così come modificata dalla L.R. 23/80.

Nei casi di ampliamenti o sopraelevazioni, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni su lotto libero, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- sup. min. = superficie del lotto alla data di adozione del P.R.G. per le zone B1 e B2 superficie zonizzata e in proprietà per le zone B3;

In caso di proposte con volumetrie plurime e articolate è richiesto un progetto preliminare di tutti gli interventi previsti di urbanizzazione e di edificazione:

- Per le zone B1 - $U_f = 1,00$ mq./mq.
- Per le zone B2 - $U_f = 0,60$ mq./mq. , “tranne che nell’area identificata con simbolo a stella nella frazione di Isola, in cui l’edificabilità consentita non può superare quella fissata dalla precedente zonizzazione”
- Per le zone B3 - $U_f = 0,40$ mq./mq.

In dette zone B1, B2 e B3 nel caso che l’indice sia in via di saturazione o saturato, alla data di adozione della presente variante, è ammesso un incremento Una Tantum della superficie utile esistente di mq. 50 massimo, limitatamente al caso di strette necessità familiari da documentare.

H max = 10,50 ml. per le zone B1;

H max = 9,00 ml. per le zone B2;

H max = 7,50 ml. per le zone B3, salvo che in “aree ad elevata probabilità di inondazione”(art. 11 del Progetto di Piano stralcio per il bacino del torrente Senio) o in “fascia di pertinenza fluviale PF.M” (art. 13 del progetto di Piano stralcio per il bacino del torrente Senio) in cui Hmax = 9,00 ml., con divieto di realizzazione di locali interrati o seminterrati.

Inoltre nelle nuove aree edificabili di Via Limisano in zona B2 l’edificabilità è limitata a due unità residenziali unifamiliari con superficie utile massima di 200 mq. cadauna e con l’avvertenza di realizzare i livelli del piano terreno 0,50 ml. sopra il livello della via Limisano e di utilizzare per gli accessi i passi carrai già esistenti nei lotti contigui, se necessario delocalizzandoli.

“ Inoltre nel nuovo lotto edificabile di Via Canale, in zona B3, così previsto con variante specifica al PRG adottata con atto di C.C. n. 69 del 29.09.2010, l’edificabilità si potrà sviluppare in un unico fabbricato con un massimo di 2 U.I. residenziali e un massimo di mq. 250 su S.U. e subordinatamente all’adozione di misure di riduzione del rischio di inondazione previo parere dell’Autorità di Bacino in riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno 200 anni. “

Distanza dai confini e tra gli edifici = v. art. 9 delle presenti norme;

- Distanza dalle strade: 5 ml. o in allineamento con gli edifici preesistenti confinanti o secondo la prescrizione di allineamento indicata graficamente nelle tavole di P.R.G. Per gli edifici esistenti sorti ad una distanza dalla strada inferiore alla distanza minima sancita per le sottozone di completamento residenziali in esame, è possibile intervenire con intervento di sopraelevazione purché la stessa non determini una distanza dalla strada inferiore a quella del fabbricato esistente, in tal caso non opera la distanza sulle distanze dai limiti di zona omogenea (stradale), di cui all’art. 8 punto 20.

- Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria = 3 mq./ab. per le parti residenziali, 0,4 mq/l mq. di Su per le parti alberghiere, direzionali, commerciali e artigianali, nei soli casi di demolizione e ricostruzione e di nuove costruzioni su lotto libero;

- Autorimesse o parcheggi privati = non meno di 10 mq/100 Mc;
- Spazi scoperti permeabili sistemati a verde = 30% Sf per le parti residenziali e artigianali, 0,6 mq/1 mq. di Su per le parti alberghiere, direzionali e commerciali (di proprietà privata, ma di uso pubblico) nei soli casi di demolizione e ricostruzione e di nuove costruzioni su lotto libero;
- Dotazione di verde condominiale (nel caso di tipologie relative a nuove costruzioni che non prevedono il verde privato) in misura non inferiore a 1 mq./10 di Su;
- Oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione: come definiti dalle relative delibere comunali.

Anche per gli interventi di ristrutturazione i concessionari dovranno assicurare parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria nelle misure sopraindicate per gli ampliamenti o sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni.

ZONE B4

Le zone in oggetto sono tutte zone edificate o in corso di edificazione secondo il Piano dell'Edilizia Economica e Popolare vigente e sono soggette alla normativa prevista dal citato strumento urbanistico attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse, dopo il completamento dell'attuazione del PEEP, sono le stesse delle zone B1, B2 e B3.

ART. 15

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"(ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI)

Le zone, in oggetto sono aree non edificate, individuate nelle tavole di piano, ubicate al margine delle zone omogenee "B".

Le destinazioni d'uso in caso di intervento sono:

- senza limitazioni: residenza servizi sociali di proprietà pubblica e uffici di interesse pubblico, istituzioni statali e degli Enti Locali elettivi- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, che non siano specificatamente incluse nelle zone per servizi pubblici appositamente indicate nel Piano; uffici privati e studi professionali;
- limitatamente ai piani terreni, interrati e seminterrati, commercio al dettaglio- artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; ristoranti, bar e locali di divertimento; teatri e cinematografi, autorimesse di uso pubblico; agenzie bancarie.

La superficie minima di intervento per gli interventi urbanistici preventivi in tutte le zone "C" è indicata graficamente nelle tavole di P.R.G. mediante linea puntinata ed è siglata nelle zone C1 con un numero.

La zona "C" si suddivide in:

- ZONA C1/A e ZONA C1/C a prioritaria iniziativa privata;
- ZONA C2 a prioritaria iniziativa pubblica.

Nelle zone C1/A e C/2 le destinazioni d'uso produttive o di servizio precedentemente citate per i piani terreni devono coprire dal 25% al 33% del totale della superficie utile ricavabile.

Per le zone C1, sia di tipo A che di tipo C, le modalità di intervento attuative sono i piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 25 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni, all'approvazione dei quali sono subordinate le successive concessioni; nel caso di inadempienza da parte dei privati per dette zone le previsioni si attuano tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui agli art. 21 e 22 della sopra menzionata L. R. 47/78; le zone C2 si attuano invece solo ed esclusivamente tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Prima dell'urbanizzazione delle zone residenziali di espansione del capoluogo il Comune provvederà all'adeguamento della portata idraulica delle fognature a cui saranno addotte le acque reflue di tali zone.

Per quanto riguarda le aree edificabili intorno ai ripetitori GSM della TIM e della OMNITEL, di via Codronchi, al fine della tutela della salute della collettività occorre tenere in debita considerazione la fascia di rispetto indicata nel parere specifico, rilasciato dalla Sezione Provinciale dell'ARPA in merito al nuovo impianto OMNITEL.

ZONA C1/A E ZONA C1/C

Gli indici e i parametri previsti riferiti alle aree zonizzate come C1/A e C1/C, sono:

- Densità territoriale di 95 abitanti/ettaro, alla quale corrisponde un indice di utilizzazione territoriale pari a 4000 mq/ettaro per la zona C 1/A; densità territoriale di 58 abitanti/ettaro, alla quale corrisponde un indice di utilizzazione territoriale pari a 2500 mq./ettaro per la zona C1/C;

- Aree per opere di urbanizzazione primaria:

Viabilità secondo piano particolareggiato;

Parcheggi pubblici = 3 mq/abitante per le parti residenziali, 0,4 mq/1 mq. di "Su" per le parti non residenziali.

- Verde attrezzato nella misura di 4 mq./ abitante.

- Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

18 mq./abitante, di cui 8 mq./abitante per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale; nel caso che zone a verde individuate dal P. R. G. ricadano entro le superfici minime di intervento esse costituiscono parte dello standard da soddisfare.

- H max = 9,00 ml.

- Larghezza delle strade di lottizzazione = 7,00 ml.

- Autorimesse o parcheggi privati = non meno di 10 mq./100 mc.

- Distanza dai confini e tra gli edifici = v. art. 9 delle presenti norme.

- Spazi scoperti permeabili sistemati a verde = 30% Sf per le parti residenziali e artigianali, 0,6 mq/1 mq. di Su per altre parti non residenziali.
- Dotazione di verde condominiale (nel caso di tipologie che non prevedono il verde privato)= in misura non inferiore a 1 mq/10 mq. di Su.
- Oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione: come definiti dalle relative delibere comunali.

ZONE C2

Gli indici e i parametri previsti sono gli stessi delle zone C1 di cui al precedente paragrafo, con le tre seguenti eccezioni:

- Densità territoriale di 130 abitanti/ettaro, alla quale corrisponde un indice di utilizzazione territoriale Ut pari a 5500 mq/ettaro;
- H max = 11,50 ml.
- Spazi scoperti permeabili sistemati a verde = 30% Sf per le parti residenziali e artigianali, 0,60 mq./1 mq. di Su per altre parti non residenziali; queste ultime ottenibili anche mediante pavimentazioni drenanti e tetti verdi.

ART. 16

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D (ZONE DESTINATE O DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI)

Le zone D comprendono:

- le ZONE D1 miste commerciali -artigianali esistenti;
- le ZONE D2 miste commerciali -artigianali inedificate;
- le ZONE D3/1 turistiche alberghiere esistenti consolidate;
- le ZONE D3/2 turistiche alberghiere esistenti adeguabili;
- le ZONE D4 turistiche -alberghiere inedificate;
- le ZONE D5 termali;
- le ZONE D6 per attività estrattive;
- le ZONE D7 per deposito rottami;
- la ZONA D8 per attrezzature turistiche sportive specializzate (campo da golf);
- le ZONE D9 per parcheggi privati
- le ZONE D10 per insediamenti turistici/residenziali di risanamento ambientale.

Le zone miste D1 e D2 sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale, commerciale e terziaria di servizio; è consentita inoltre la installazione di laboratori di

ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi all'attività di produzione artigianale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o direttore, e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, secondo i limiti appresso specificati. In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti impianti comunque nocivi per la salute dei cittadini e per l'agricoltura.

ZONE D1

Le abitazioni non potranno superare la superficie utile di 200 mq., né essere costituite da più di due appartamenti; in ogni caso la superficie utile destinata ad abitazione non potrà essere superiore alla superficie utile destinata all'attività produttiva e valutata con il metodo di misura proprio dell'edilizia residenziale .

Non saranno comunque consentite costruzioni di civile abitazione che non abbiano diretta relazione con un attività che si svolga nel lotto stesso. Nelle zone commerciali - artigianali esistenti il piano si attua mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri:

- Sup. min. = quella esistente alla data d'adozione del P.R.G;
- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq.}$;
- Distanza dai confini e tra gli edifici; v. art. 9 delle presenti norme;
- Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria: 5% Sf.; nel caso di ampliamento la Sf di riferimento è quella ragguagliata alla Su dell'ampliamento;
- Autorimesse o parcheggi privati: 10% Sf;
- $H_{\text{max}} = 10,00 \text{ ml.}$;
- Oneri di urbanizzazione ed eventuale contributo commisurato al costo di costruzioni: come definiti dalla relative delibere comunali e dalle disposizioni regionali;
- Sono ammesse costruzioni accessorie secondo i limiti previsti dal Regolamento Edilizio;
- Sono ammessi cortili chiusi, chiostrine, piani attici in arretramento;
- Sono ammesse officine di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno alla superficie utile dell'officina e purché siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db.

ZONE D2

Le abitazioni non potranno superare la superficie utile di 200 mq., né essere costituite di più di due appartamenti; sulla base di documentate esigenze il Consiglio Comunale potrà esaminare ed approvare richieste di insediamento per 3 appartamenti, fino ad una superficie utile massima di 240 mq ; in ogni caso la superficie utile destinata ad abitazione non potrà essere superiore alla superficie utile destinata all'attività produttiva e valutata con il metodo di misura proprio dell'edilizia residenziale.

Non potranno comunque essere consentite costruzioni di civile abitazione che non abbiano diretta relazione con l'attività che si svolge nel lotto stesso. Nelle zone miste artigianali -commerciali inedificate il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo sulla superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.G. mediante linea puntinata e siglatura con lettera, applicando i seguenti indici e parametri, riferiti alle superfici minime d'intervento:

- $U_t = 5.000$ mq/ha;
- Sup. minima dei lotti = 1.500 mq.;
- H max =10,00 ml.;
- Distanza dai confini e tra gli edifici = v. art. 9 delle presenti norme;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria;
- Viabilità secondo P.R.G. con larghezza minima delle strade di lottizzazione = 10,50 ml.;
- Verde pubblico e servizi sociali collettivi - 0,10 Sup.min. (superficie minima di intervento urbanistico preventivo), come individuato nelle tavole di P.R.G.;
- Parcheggi pubblici = 0,05 Sup. min. (superficie minima di intervento urbanistico preventivo), come individuati nelle tavole di P.R.G.;
- Autorimesse o parcheggi privati: 10% Sf;
- Oneri di urbanizzazione ed eventuale contributo commisurato al costo di costruzione: come definiti dalle relative delibere comunali e dalle disposizioni regionali.

In sede d'intervento urbanistico preventivo potrà essere previsto il trasferimento di quote di parcheggio di pertinenza dei singoli lotti, dall'interno all'esterno dei lotti stessi, nello ambito del comprensorio d'intervento, in aggiunta ai parcheggi pubblici generali; sarà altresì prevista la specificazione dei servizi sociali collettivi da realizzare eventualmente sulle aree ad essi riservate.

Ai sensi del 4° comma dell'art. 39 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47, così come modificata dalla Legge Regionale 29/3/1980, n. 23, in aree "D2" contigue a zone "D1" e limitatamente ad una superficie territoriale non superiore al 15% della superficie minima d'intervento individuata in cartografia possono essere effettuati interventi diretti, cioè attraverso concessione edilizia, a condizione che vengano rispettati e realizzati gli standard di verde e parcheggi di cui al presente titolo e che esistano le opere di urbanizzazione primaria; i parametri edilizi ed urbanistici d'intervento restano, invariati, quelli propri delle zone "D2".

Nelle zone agricole circostanti la zona "D2" del capoluogo, per una fascia di profondità pari a 60 ml., dovranno essere salvaguardate le caratteristiche geomorfologiche e plano-altimetriche attuali, limitando il più possibile i movimenti di terra funzionali all'uso agricolo.

ZONE D3/1 E ZONE D3/2

Nelle zone D3 turistico -alberghiere esistenti sono consentiti: alberghi, pensioni, motel, ristoranti, locande e residence, attrezzature sportive-ricreative e quant'altro pertinente

con l'attività turistico -alberghiera, compresa l'abitazione del titolare o del custode e gli alloggi per il personale.

Nelle zone D3/1 turistico -alberghiere esistenti consolidate sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia e ampliamenti, una tantum del 10% della Su esistente, da utilizzare secondo il seguente ordine di priorità:

- 1) realizzazione di servizi igienici delle stanze (fino allo standard di 1 bagno per ogni stanza);
- 2) realizzazione o ampliamento di spazi di uso comune (soggiorni, sale giochi, sala pranzo, etc.);
- 3) realizzazione o potenziamento di servizi tecnologici;
- 4) ampliamento della ricettività.

In caso di intervento edilizio le aree a parcheggio e verde dovranno essere adeguate a quanto prescritto per le zone D3/2. Nelle zone D.3/2 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto sulla superficie minima di intervento esistente in proprietà alla data di adozione del P.R.G., applicando i seguenti indici e parametri. nel caso che l'indice del precedente PRG non sia stato saturato:

- $U_f = 0,5$ mq/mq.
- $H_{max} = 15,00$ ml.;
- Distanza dai confini e tra gli edifici: v. art. 9 delle presenti norme;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria anche di proprietà privata (ma di uso pubblico).
- Verde alberato e attrezzato: 0,30 Su;
- Parcheggi: 0,30 Su.; la superficie utile di riferimento è quella dell'ampliamento;

- Autorimesse o parcheggi privati; 1 posto-auto ogni tre posti letto per locande, alberghi, pensioni, motels e residences, 1 posto-auto ogni 4 posti a tavola per i ristoranti;

- Oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione: come definiti dalle relative delibere comunali.

In sede di progetto edilizio potrà essere previsto il trasferimento di quote di parcheggio privato, dall'interno all'esterno del lotto di intervento, in aggiunta ai parcheggi pubblici. Nelle zone D3/2 nel caso che l'indice del precedente P.R.G. sia stato saturato è consentito un ampliamento "una tantum" del 20% della Su esistente alla data di adozione del P.R.G.

Tale agevolazione è applicabile anche contestualmente allo sfruttamento di un'area turistico -alberghiera adiacente secondo l'indice $U_f = 0,50$ mq/mq.

Essa deve essere utilizzata secondo il seguente ordine di priorità:

- 1) realizzazione di servizi igienici delle stanze (fino allo standard di un bagno per ogni stanza);
- 2) realizzazione o ampliamento di spazi di uso comune (soggiorni, sale giochi, sala pranzo, etc.);
- 3) realizzazione o potenziamento di servizi tecnologici;
- 4) ampliamento della ricettività.

Nelle zone D3/1 e D3/2 nel caso di cessazione di attività turistico -alberghiera suffragata da idonea documentazione economica, è possibile l'utilizzazione residenziale o residenziale- alberghiera per anziani secondo la Direttiva Regionale 560, valutando

l'indice attuale con il metodo di calcolo dell'attività esistente ed applicando quello delle zone B1, B2 e B3 che più si approssima per eccesso.

ZONE D4

Nelle zone D4 turistico- alberghiere inedificate sono consentite le medesime utilizzazioni indicate per le zone D3.

Nelle zone D4 il P.R.G. si attua per intervento edilizio preventivo sulla superficie minima d'intervento individuata nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti indici e parametri;

- $U_t = 3.500$ mq/ha;
- $H_{max} = 11,50$ ml.;
- Distanza dai confini e tra gli edifici: v. art. 9 delle presenti norme;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria anche di proprietà privata (ma di uso pubblico):
- Verde alberato e attrezzato: 0,50 Su parcheggi:0,30 Su
- Autorimesse o parcheggi privati 1 posto-auto ogni due posti letto per locande, alberghi, pensioni, motels e residences; i posto-auto ogni 3 posti a tavola per i ristoranti.
- Oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione: come definiti dalle relative delibere comunali.

In sede di progetto edilizio potrà essere previsto il trasferimento di quote di parcheggio privato, dall'interno all'esterno del lotto d'intervento, in aggiunta ai parcheggi pubblici.

ZONE D5

Le zone termali sono destinate prevalentemente all'edificazione di costruzioni a scopo terapeutico, sono però ammesse in via eccezionale attrezzature e servizi di uso pubblico e a carattere ricreativo, nuovi insediamenti turistici -alberghieri, e relativi accessori, necessari per il potenziamento dell'attività terapeutica, nonché le abitazioni per il titolare e per il custode.

Sono comunque ammessi gli usi preesistenti.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie corrispondente all'ampiezza totale dell'area indicata nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici:

- $U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria = 0,35 mq/mq;
- Parcheggi inerenti alla costruzione = 10 mq/100 mc.
- Aree per opere di urbanizzazione primaria anche di proprietà privata (ma di uso pubblico):
- Verde alberato e attrezzato: 0,50 Su
- Parcheggi: 0,30 Su
- $H_{max} = 11,50$
- Le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'articolo 9 delle presenti norme;

- $Q = \text{rapporto massimo di copertura} = 20\%$

In tali zone è fatto obbligo di sistemare a parco le aree di pertinenza della costruzione e conservare il verde di pregio esistente.

Inoltre il progetto d'intervento deve essere presentato inserito in un piano di insieme, nel quale siano individuate le costruzioni esistenti e le eventuali costruzioni da erigersi in futuro con indicati i relativi parametri dimensionali: distanze, altezze, volumi, aree coperte etc.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria. Per ottenere la licenza di costruzione le aree in oggetto devono essere dotate di urbanizzazione primaria.

In tutte le sorgenti esistenti nel territorio comunale e collegate direttamente con l'attuale zona termale è possibile, nelle aree di loro pertinenza, indipendentemente dalla destinazione o vincoli di zona che il piano prevede in tali zone, costruire manufatti a servizio delle sorgenti stesse. Negli edifici esistenti tutelati si interviene secondo le modalità d'intervento prescritte dalle tavole di P.R.G.

ZONE D6

Le zone per attività estrattive sono normate dal P.A.E. comunale vigente.

Si precisa che è consentito, limitatamente al periodo di sfruttamento delle cave, l'uso di fabbricati adiacenti all'area di estrazione in funzione dell'attività estrattiva, terminata la quale i fabbricati suddetti dovranno essere riutilizzati in funzione della destinazione specifica di zona in cui ricadono.

In attesa che in tali zone venga effettuata l'attività estrattiva, l'uso agricolo del suolo è definito dalla tav. 4P del P.R.G.; ad attività estrattiva ultimata la sistemazione finale ad uso agricolo è quella sancita dal "piano di coltivazione"; nel caso che le presenti norme consentano, per le zone agricole ricadenti in zone "D6", interventi edilizi di nuova costruzione, essi potranno essere effettuati previo rilascio di concessione a condizione che un'accurata perizia geologica attesti la stabilità del sottosuolo in corrispondenza dell'intervento edilizio e la stabilità delle pendici adiacenti in particolare nel caso che esse confinino con aree in cui sono in corso o sono state effettuate escavazioni per attività estrattive.

Sulle aree limitrofe alle zone "D6" identificate con apposita grafia nella tav. 4P del P.R.G. è ammessa l'utilizzazione temporanea per deposito di materiali di cava a condizione che al termine dell'attività venga ripristinato lo stato dei terreni antecedente all'attività stessa.

ZONE D7

In zone agricole scarsamente produttive e a distanza sufficiente degli abitati, il P.R.G. individua aree per deposito di rottami, di cui all'articolo 15 del D.P.R. 915/82.

Nel caso di cessazione di tale attività, è obbligatorio il ripristino del sito secondo l'assetto preesistente.

In ogni caso lungo i confini di proprietà prospicienti strade pubbliche vanno messe a dimora essenze di altezza non inferiore a ml. 2,00 sempreverdi nella misura di almeno una ogni 3 ml. e comunque a distanza tale da costituire una cortina verde senza soluzione di continuità.

ZONA D8

Tale zona è individuata con apposita simbologia nella tav. 4P - Zonizzazione del territorio agricolo 1:10000 ed è destinata alla realizzazione di attrezzature turistiche - sportive specializzate a bassa densità, che consentano di integrare, con insiemi configurati quali parchi-campagna, la dotazione naturale ed artificiale, già esistente o in progetto, di beni e servizi a valenza turistica -sportiva di Riolo Terme. Nella zona D8 il P.R.G. si attua per intervento edilizio/urbanistico preventivo su superficie minima di intervento coincidente con l'intera area zonizzata, secondo quanto prescritto dal punto B) dell'art. 23 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- 1 Impianti sportivi all'aperto, con preferenza per quelli non ancora esistenti a Riolo Terme e non altrove previsti dal P.R.G., quali in particolare campi da golf; collegata al campo da golf sarà possibile la realizzazione di servizi sportivi accessori quali: piscine, campi da tennis, da calcio e calcetto, pallavolo, centri ippico -turistici, ecc.;
- 2 Impianti sportivi al coperto, spogliatoi e servizi, club-house, ristoranti, bar, foresterie, ricettività per gli addetti, hotels, residenze alberghiere, residenze turistiche (anche a rotazione), health -fitness centers, beauty farm, ricettività residenziale in funzione dei servizi sportivi da realizzare;
- 3 Parco -campagna naturale, viabilità privata e di uso pubblico, parcheggi alberati.

Sono specificatamente esclusi fra le destinazioni d'uso della zona edifici adibiti a palazzetti dello sport e a piscine coperte per attività competitive.

La superficie territoriale della zona D8, pari ad Ha 207,0047 dovrà essere utilizzata secondo i seguenti parametri:

- Impianti sportivi all'aperto e al coperto campi di gioco, parco -campagna, viabilità, spogliatoi e servizi, club- house, ristoranti, bar, foresterie e ricettività per gli addetti, hotels, residenze turistiche, health fitness centers, beauty farms: min 75%

Parcheggi: min. 1%

Ricettività residenziale: max 20%

L'edificabilità massima consentita, comprensiva della superficie utile ricavabile dai fabbricati esistenti, è data da $S_u = 26.000$ mq ed è utilizzabile per quanto indicato al precedente punto 2.

L'edificabilità di $S_u = 26.000$ mq. è rapportata al dimensionamento presente e futuro del campo di golf: le 18 buche esistenti danno luogo ad una potenzialità di $S_u = 20.000$ mq., le ulteriori 9 buche (da Campionato o Executive) darà luogo all'incremento previsto di altri 6.000 mq. di S_u , che sarà utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere e di attrezzature turistico -sportive.

Tale edificabilità sarà consentita soltanto nei "campi di determinazione dell'edificabilità" individuati in zonizzazione (sempre modificabili in sede di Piano Urbanistico Preventivo, purché all'interno dell'area edificabile identificata nell'allegato alla tav. 4P in scala 1:5000 su base CTR) e, limitatamente ad un incremento di S_u pari al 30%, da realizzarsi esclusivamente entro la sagoma dei fabbricati esistenti, negli insediamenti presenti sul crinale e identificati in zonizzazione con cerchiatura.

Le coperture leggere e stagionali di campi di gioco, piscine, maneggi, ecc. non rientrano nel calcolo della superficie utile; le coperture permanenti, anche se aperte lateralmente, vi rientrano.

Per il recupero dei fabbricati esistenti valgono le classificazioni e le modalità di intervento prescritte dal P.R.G.; nel caso si rendano necessari per esigenze funzionali ampliamenti di edifici tutelati, essi possono essere ammessi a condizione che siano chiaramente individuabili quali giustapposizioni recenti rispetto all'assetto tipologico consolidato; gli interventi di recupero dovranno essere coordinati temporaneamente con la realizzazione delle nuove costruzioni ad essi facenti riferimento, restando fissati quali criteri di redazione dei piani particolareggiati e della loro attuazione inoltre i seguenti punti:

1 - Le zone a parco - campagna dovranno rispettare le norme vigenti, limitatamente alla disciplina colturale, relative alle zone agricole, che a tal fine vengono lasciate indicate all'interno della zona D8. Tali indicazioni potranno essere modificate in sede di Piano Urbanistico Preventivo in relazione all'evoluzione delle previsioni relative all'ampliamento del campo di golf o delle zone edificate;

2 - I volumi di nuova edificabilità, nel caso siano organizzati attorno ai nuclei edilizi esistenti o siano ad essi rapportati, dovranno essere con essi coordinati compositivamente;

3 - L'incremento di edificabilità di 6.000 mq. di S_u è subordinato all'effettiva realizzazione delle ulteriori 9 buche integrative;

4 - Nella realizzazione degli impianti dovranno essere rispettate il più possibile le valenze morfologico - vegetazionali dell'area;

5 - Dovranno essere disponibili per gli impianti invasi di raccolta delle acque meteoriche che assicurino un'autonomia di irrigazione non inferiore a 120 giorni (durata media del periodo di maggiore siccità).

Per le distanze dai confini e fra gli edifici v. art. 9 delle presenti norme.

Il limite di distanza dalla Strada Provinciale, cartograficamente indicato nei comparti edificabili del vigente P.d.L., è riducibile a ml. 10 soltanto sull'area di pertinenza della club-house.

Oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione: come definiti dalle relative delibere comunali.

Vincolo di destinazione dell'area: non inferiore a 15 anni.

ZONE D9

Le zone D9 sono destinate alla realizzazione di parcheggi da parte di soggetti privati, con modalità di realizzazione e di gestione da concordare con il Comune attraverso specifica convenzione a corredo della concessione edilizia.

I posti-auto di tali parcheggi possono anche essere racchiusi entro box singoli o multipli a struttura leggera, con corsie d'accesso e di manovra a cielo libero o a copertura grigliata; in tal caso l'indice di utilizzazione fondiaria massimo è fissato in 0,60 mq/mq.; nel caso di realizzazione su due piani sovrapposti il piano inferiore dovrà essere interrato o seminterrato.

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione e l'eventuale contributo commisurato al costo di costruzione nella misura definita dalle delibere comunali per le zone D1.

ZONE D 10

Nelle zone D10, individuate con apposita simbologia nella tav. 4P ed ospitanti insediamenti zootecnici in disuso alla data di adozione della presente variante con delibera consiliare n° 82 del 28/7/2000, si dovrà intervenire mediante piano particolareggiato corredato da un progetto di riqualificazione ambientale; in tali zone sono ammesse:

- a) Funzioni turistiche attinenti attività ricettive di ogni tipo, villaggi turistici ed attrezzature ad uso turistico anche abitativo e servizi afferenti di ogni genere, realizzati nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria;
- b) Funzioni commerciali ed artigianali di servizio e funzioni attinenti i pubblici esercizi, collegate alle funzioni di cui al punto a) precedente.

Le modalità di intervento sugli edifici, nel rispetto di tali funzioni, sono tutte quelle ammesse dalla classificazione degli edifici, compresa, nel caso di immobili privi di valore, la ristrutturazione urbanistica, come normata dalla legislazione regionale vigente, e la demolizione e nuova costruzione.

Per la funzione di cui al punto a) precedente, nel caso di interventi di recupero dei fabbricati esistenti si interverrà a parità di superficie complessiva, come definita al punto 12 dell'art. 8 delle N.T.A.; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica si potrà realizzare una superficie utile abitabile, come definita al punto 10 dell'art. 8 delle N.T.A., pari al 65% di quella preesistente, ma se gli interventi saranno progettati e realizzati secondo i criteri della bioedilizia, come definita successivamente, si potrà realizzare una superficie utile abitabile pari all'85% di quella preesistente, a condizione che si provveda anche all'estensione degli elementi naturali, così come successivamente definiti.

Inoltre la S.n.r. esterna alla massima proiezione del fabbricato per la parte ospitante la S.U. non potrà superare il 20% della S.u.a. consentita, fatti salvi gli incrementi possibili con la utilizzazione della bioedilizia.

Le funzioni di cui al punto b) possono essere utilizzate esclusivamente ad integrazione di quelle di cui al punto a), con un minimo del 10% ed un massimo del 20% della Su complessiva dell'intero insediamento.

Le funzioni di cui al punto b) saranno svolte principalmente negli edifici recuperati ed all'aperto.

Per le nuove costruzioni è fissata l'altezza massima di ml. 7,50 ed è prescritto un uso estensivo di materiali naturali.

Gli standard di spazi pubblici per verde e parcheggi e gli standard di spazi per autorimesse o parcheggi privati sono fissati come nelle zone C1, in riferimento agli usi residenziali, e come nelle zone D4, in riferimento agli usi turistici.

Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione sono fissati nella misura stabilita dalle relative delibere comunali per le zone C1, in riferimento agli usi residenziali, e per le zone D4, in riferimento agli usi turistici.

Le urbanizzazioni e gli allacciamenti realizzati, pur se di uso pubblico, saranno oggetto di gestione e di manutenzione unitaria da parte della proprietà.

Il piano particolareggiato di cui al 1° comma sarà corredato da una convenzione, a norma di legge, che regoli i modi e i tempi di realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale e di riqualificazione edilizia/urbanistica, le modalità di gestione unitaria dei servizi e delle unità residenziali, le condizioni di alienabilità delle unità residenziali.

Nel piano particolareggiato suddetto saranno contenute le urbanizzazioni primarie, le aree edificabili, gli edifici recuperati e le opere di riqualificazione ambientale ad esse rapportate e congruenti con gli standards.

Bioedilizia

Intervento volto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della bioedilizia; si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

-la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);

-per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso SUDEST e OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;

-certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;

-possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUDEST e SUD –SUDOVEST con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);

-possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 ml.) volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni;

-le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore >30 cm.);

-spessore dei solai intermedi >40 cm.(per isolamento acustico);

-pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;

-posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);

-preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero

-cemento debolmente armati e orientati;

-abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

Ulteriori specifiche cogenti relative alla bioedilizia sono contenute nell'allegato E alle presenti norme..

Ulteriori specifiche cogenti relative alla bioedilizia sono contenute nell'all. E delle presenti norme.

Estensione degli elementi naturali

L'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto.

L'intervento deve riguardare almeno tre delle seguenti casistiche:

-ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;

-realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;

-caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;

-protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;

-creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;

-creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi, ecc.

ART. 17

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" (ZONE AGRICOLE)

Art. 17/1 - Norme generali

Le zone agricole sono destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli.

Il P.R.G. disciplina l'uso del suolo avendo come finalità la promozione e la valorizzazione delle attività agricole e delle attività direttamente connesse con l'agricoltura, secondo le specifiche potenzialità produttive individuate nelle varie parti del territorio.

A tale scopo il P.R.G. tiene conto, nella normativa e nelle destinazioni d'uso del territorio agricolo, delle indicazioni della pianificazione comprensoriale e più precisamente:

- per quanto attiene alle indicazioni territoriali; la classificazione del territorio agricolo indicato dalla pianificazione territoriale;

- per quanto attiene alle indicazioni di tipo economico-settoriale:, le linee e gli obiettivi assunti dal P.Z.A. per i diversi comparti produttivi.

Art. 17/2 - Destinazione d'uso in caso di intervento e modalità costruttive

In queste zone sono consentite esclusivamente:

- a) case rurali per gli operatori agricoli ai sensi del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e 23/80, escludendo in modo assoluto nuove costruzioni di edifici per abitazioni stagionali o per non operatori agricoli, ma favorendo a tale scopo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti di tipo aziendale ed industriale;
- c) fabbricati rustici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- d) costruzioni adibite alla riparazione e manutenzione di macchine agricole e costruzioni per piccole attività artigianali quali fabbri, falegnami esercenti attività connesse con l'agricoltura, purché non superiori a 200 mq. di Su;
- e) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, comprese le abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione di tali impianti; previe varianti specifiche alla zonizzazione di P.R.G. nel caso che tali costruzioni non siano di tipo aziendale.
- f) serre con strutture fisse per la floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale e industriale;
- g) opere di urbanizzazione e tecnologiche;
- h) le lavorazioni del suolo a scopo agricolo, compresi i movimenti di terra nei limiti ammessi dalle presenti Norme nelle varie sottozone agricole produttive.

Le modalità di intervento costruttive ammesse sono: restauro, risanamento conservativo di tipo A e B, ristrutturazione di tipo A e B, demolizione, nuova costruzione ed ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 17/3 - Strumenti di attuazione

Negli ambiti specifici e secondo i modi previsti dal Piano Regolatore Generale, gli interventi nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo;
- b) piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 24 lettera d) della L.R. 7/12/1978 n. 47, modificata dalla L.R. 23/80;
- c) piani di sviluppo aziendali ed interaziendali di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli art. 6 e 7 della Legge Regionale 5/5/1977 n. 18, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo;
- d) concessioni gratuite in conformità alle norme del P.R.G. nei soli casi di cui all'art. 9 della Legge 28/1/1977 n.10;
- e) concessioni onerose in conformità alle norme del P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non ricompresi nella concessione gratuita.

I piani di sviluppo aziendali ed interaziendali sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 5/5/1977 n. 18 ed approvati dall'Amministrazione Provinciale, dalla Comunità Montana se delegata, che ne verifica la corrispondenza alle norme vigenti, con particolare riguardo a quanto indicato nell'art. 40 della L.R. 7/12/1978 n. 47, modificata dalla Legge 23/80.

Il Piano va corredato dagli elementi previsti dall'art. 21 della citata L.R. n. 18 e degli elaborati richiesti dalle norme di P.R.G.

Il piano può essere approvato indipendentemente dal conseguimento dei redditi di riferimento di cui alla stessa L.R. n. 18.

Gli indici fissati dalle norme di zona possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale ed interaziendale e nello ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal piano.

Tali incrementi sono strettamente correlati alle esigenze produttive.

Gli interventi edilizi previsti nel piano di sviluppo sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.

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 e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza.

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

Qualora il piano di sviluppo aziendale ed interaziendale comporti l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i massimi previsti dalle presenti norme, l'approvazione del piano di sviluppo costituisce anche approvazione dei maggiori limiti cui i progetti

edilizi dovranno uniformarsi, rispettando, in ogni caso, per le abitazioni, il limite massimo fissato dall'art.7, punto 4 del D.M. 2/4/1968 (mc. 0,03/mq.).

La concessione edilizia rilasciata in attuazione di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale approvato ai sensi della L.R. 18/77, è condizionata alla realizzazione, entro i termini indicati dal piano stesso, degli interventi previsti dai medesimi strumenti: se, scaduti i termini, gli impegni assunti non sono stati assolti in tutto o in parte per inerzia del concessionario, gli edifici eventualmente realizzati sono considerati non conformi al progetto approvato e pertanto sono abusivi, per la parte eccedente gli indici di cui alle presenti norme.

Se il concessionario è in grado di dimostrare che gli impegni contenuti nel piano di sviluppo aziendale o interaziendale non sono stati assolti per motivi indipendenti dalla sua volontà, il Sindaco può, su parere della Commissione Edilizia e della Commissione Consultiva Agricola (o della Commissione allargata), concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente il quale gli edifici realizzati sono considerati abusivi a tutti gli effetti, per la parte eccedente di cui sopra.

Gli impegni e i vincoli previsti per le concessioni relative al piano di sviluppo aziendale od interaziendale sono inseriti in una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi alla Registratoria degli Atti Immobiliari.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo, relativamente alla destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell' art. 10 della Legge 28/1/1977 n. 10.

Art. 17/4 - Soggetti attuatori e Commissione Consultiva Agricola

Le concessioni per nuove edificazioni richieste per gli interventi edilizi, di cui ai punti a), b), c), f) dell'art. 17/2, di solo tipo aziendale, possono essere ottenute esclusivamente:

a) dal coltivatore diretto proprietario e dal coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo, ricavandone almeno la metà del proprio reddito di lavoro, ridotti rispettivamente al 30% nel caso di poderi compresi nel territorio della Comunità Montana;

b) dai seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell' comma dell'art. 7 della L.R. n. 18/1977:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;

- proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;

- affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L. 11/2/1971 n. 11 e alla Legge 19/9/1964 n. 756;

- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

I diretti interessati per l'ottenimento della concessione edilizia dovranno inoltre documentare il loro stato di addetti all'agricoltura esibendo i seguenti documenti:

- stato di famiglia;

- redazione, da parte del richiedente, dell'apposito modulo da ritirarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, specificante la propria qualifica di operatore agricolo, le caratteristiche produttive dell'azienda e i motivi comprovanti la richiesta del nuovo intervento edilizio.

Tale modulo dovrà riportare la firma autenticata, dall'apposito Ufficio Comunale, del richiedente.

Lo stesso dovrà inoltre allegare i documenti atti ad accertare la sua qualifica di operatore agricolo attraverso documentazione rilasciata dallo Ispettorato Agrario Provinciale.

Il Sindaco, attraverso i propri Uffici, nei casi ritenuti opportuni, può richiedere ulteriori documentazione e procedere ad appositi controlli. Per valutare la conformità degli interventi di cui ai punti a), b), c), f), art. 17/2 si avvale della Commissione Consultiva Agricola all'uopo costituita con delibera del Consiglio Comunale.

Tale Commissione è composta da almeno nove membri in rappresentanza delle organizzazioni professionali agricole, sindacali e cooperative del settore, maggiormente rappresentative a livello regionale.

La Commissione è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato.

In luogo della Commissione di cui sopra, il Consiglio Comunale può decidere, per le concessioni ricadenti in zone agricole, di integrare la composizione della Commissione Edilizia con l'inclusione di almeno tre rappresentanti delle organizzazioni suddette.

Nel caso in cui le organizzazioni indicate non designino i propri rappresentanti entro 15 giorni dalla richiesta da parte del Comune, il Sindaco rilascia le concessioni nelle zone agricole, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Concessioni per nuove edificazione per interventi di cui al punto c) dello art. 17/2 possono essere ottenute anche da soggetti diversi da quelli del 1° comma del presente articolo, con indici dimezzati rispetto a quelli degli articoli seguenti, sulla base di documentate esigenze da valutare in sede di Commissione Edilizia allargata alle componenti agricole.

ART. 17/5 - Determinazione della superficie d'intervento

In tutte le zone agricole il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla presentazione di documento di proprietà o di acquisto del terreno o di affitto dello stesso da parte di soggetto che posseda i requisiti di imprenditore agricolo, ciò in quanto l'area di cui all'atto (per la parte necessaria alla volumetria concessa) verrà vincolata come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

Gli edifici residenziali esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Il frazionamento riguardante una unità poderale esistente sarà valido ai fini dell'ampliamento o riedificazione dell'edificio o di edifici esistenti, nonché ai fini di nuove costruzioni nelle nuove unità poderali formatesi soltanto se in ciascuna di queste siano rispettate le dimensioni minime come superficie agricola utilizzata (S.A.U.) integrata dalla superficie di pertinenza dei fabbricati esistenti, salvo frazionamenti aziendali dovuti a causa di forza maggiore (esproprio, successione ereditaria). In tal caso per le Aziende con superficie minima di ha 4,00 si interviene per intervento diretto, mentre per superfici inferiori solo attraverso la presentazione ed approvazione di un piano di sviluppo aziendale.

Ogni intervento in zona agricola che non sia individuato nella zonizzazione di P.R.G. , deve accompagnarsi da atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con vincolo di asservimento della S.A.U. utilizzata, con allegata cartografia in scala 1:5000 ove è indicata l'area asservita all'intervento.

La S.A.U. di ogni unità poderale comprende le superfici a seminativi, a prati pascoli permanenti, a colture specializzate (frutteti, vigneti, ecc), gli orti familiari, gli incolti produttivi (capezzagne, fossi) mentre sono escluse aree e tare improduttive (calanchi, rocce affioranti, strade, fiumi, edifici e relative aree cortilive. ecc.).

La dimensione minima della S.A.U. per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere uguale a 40.000 mq.

In ogni caso il frazionamento poderale potrà essere eseguito solamente tenuto conto della volumetria esistente, indipendentemente dalle condizioni statiche e tecnologiche degli edifici in rapporto ai parametri edilizi previsti.

Nelle zone agricole, nel rispetto delle specifiche normative, i parametri edilizi di cui all'art. 17/7, potranno essere riferiti anche a lotti divisi fronteggiandosi o no, purché facenti parte di un unico complesso aziendale, previo parere della Commissione Edilizia allargata e/o della Commissione Consultiva agricola. (Per un unico complesso aziendale si intende l'insieme degli appezzamenti appartenenti alla stessa proprietà, caratterizzati dalla stessa forma di conduzione e dallo stesso parco macchine e comunque compresi nel territorio comunale.)

L'asservimento ed il vincolo di cui ai precedenti commi hanno la stessa durata della destinazione agricola di PRG del terreno asservito.

Nel caso che la variazione della destinazione agricola interessi la parte dello stesso dove si trova la costruzione, la cessazione dei vincoli ed asservimenti riguarderà la totalità dei terreni asserviti.

Nel caso che la variazione della destinazione agricola interessi i terreni e non il fabbricato, la cessazione dei vincoli ed asservimenti riguarderà solo i terreni interessati dalla variazione.

Nel caso di complesso aziendale con appezzamenti ricadenti anche in altro Comune, gli interventi previsti nel centro aziendale ricadente nel Comune di Riolo Terme possono essere concessi previa redazione ed approvazione di P.S.A. rapportato alla superficie dell'intera azienda e previa trasmissione per conoscenza del P.S.A. approvato al Comune confinante.

Qualora l'azienda agricola, abbia più edifici ed una dotazione di superfici utili abitative esistenti eccedenti rispetto agli indici consentiti di cui all'art. 17/7 delle norme, potrà essere consentita la traslazione delle superfici per ampliamenti o per nuove costruzioni, all'interno dell'azienda e tra i fabbricati, a condizione che :

1. sia rispettata la tipologia dell'edificio
2. sia rispettata la zonizzazione di PRG

3. gli interventi siano in relazione alle necessità abitative dell'imprenditore agricolo o per agriturismo (anche diffuso)
4. sia privilegiato il riuso con ampliamento dell'esistente anziché la nuova costruzione
5. non vengano superate le superfici totali esistenti
6. venga presentato ed approvato un progetto preliminare e complessivo di tutti gli interventi previsti, comprese le dotazioni impiantistiche e la viabilità, che avrà valore di atto tecnico di riferimento per la successiva attuazione a stralci.

Art. 17/6 - Norme particolari per la determinazione della superficie di intervento

- Aziende formatesi prima della data di adozione delle presenti norme e sprovviste di fabbricati residenziali:

- per le aziende con S.A.U. inferiore a Ha 4 si interviene con intervento diretto. Su tali aziende non è consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali, salvo diverse disposizioni derivanti dal piano di sviluppo aziendale o interaziendale. E' consentita la realizzazione di servizi rustici di cui ai precedenti punti b), c), f) del 1° comma dell'art.17/2, secondo i parametri di seguito indicati;

- per le aziende con S.A.U. superiore a Ha 4 si interviene per intervento diretto per le realizzazioni di cui ai precedenti punti a), b), c) ed f).

- Aziende formatesi dopo l'adozione delle presenti norme sprovviste di fabbricati residenziali:

L'intervento è concesso solo se il frazionamento è avvenuto rispettando le norme indicate al precedente articolo. Sono consentite, per intervento diretto, le costruzioni di cui ai precedenti punti a), b), c) ed f) dell'art. 17/2 secondo gli indici previsti.

- Aziende già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione delle presenti norme:

negli edifici residenziali esistenti - oltre agli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione - è consentito l'ampliamento, per una sola volta ("una tantum") per dotazione di servizi igienici o per adeguamento alle necessità familiari del conduttore fino al 20% della superficie utile dei fabbricati residenziali esistenti, fino ad un massimo di mq. 100. di incremento di superficie utile. Tale aumento è applicabile nel caso in cui il fabbricato sia ubicato in un fondo senza S.A.U. minima, oppure quando la Su esistente eccede da quella concessa dagli indici prescritti. Negli altri casi è ammessa la possibilità di ampliare il fabbricato, superando l'incremento fissato (20% fino ad un max di 100 mq.) purché nei limiti di quanto previsto dagli indici prescritti (mq. 180+15 mq/Ha).

Tali ampliamenti possono essere realizzati anche in edifici autonomi.

Fra gli edifici con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola alla data di adozione del P.R.G. e identificati dalle tavole d'analisi 7A/A e 7B/A sono compresi:

- 1) edifici residenziali accatastati al N.C.E.U. alla data di adozione del piano;
- 2) edifici colonici inutilizzati alla data di adozione del P.R.G. e localizzati all'interno di un'azienda agricola;

3) edifici colonici usati per la sola funzione residenziale alla data di adozione del piano da soggetti non rientranti fra quelli di cui all'art. 17/4;

4) edifici o parte di edifici usati alla data di adozione del piano per negozi al minuto, pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie ecc.) turismo o per attività artigianali non direttamente connesse alla attività agricola.

Esistono inoltre edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, con originaria funzione abitativa o di altra natura, per i quali tale situazione deve essere documentata, poiché successiva alla data di adozione del P.R.G.

Per tali edifici le modalità di intervento ammesse nei limiti dalle presenti norme sono:

- manutenzione ordinaria (con comunicazione al Sindaco) per tutti gli edifici;
- manutenzione straordinaria (previa autorizzazione comunale) per tutti gli edifici;
- interventi di risanamento conservativo o di ristrutturazione interna con eventuale ampliamento "una tantum" di 50 mq. di Su residenziale e di 60 mq. di Sa per ogni unità edilizia, anche con la trasformazione di edifici precedentemente utilizzati per servizi. Qualora non vi sia ampliamento, ma cambio di destinazione d'uso, la superficie massima d'intervento quella dell'intero edificio;
- interventi di risanamento conservativo o di ristrutturazione interna, con eventuale ampliamento della Su come segue (previa concessione) e nei limiti della classificazione dell'edificio, per gli edifici di cui al punto 4):
- artigianato di servizio e artigianato artistico non inquinanti :Su max 100 mq.;
- negozi al minuto: Su max 40 mq.;
- bar, ristoranti, trattorie, locande, alberghi: Su max = intero edificio.

-Tutti gli edifici o parte di essi contemplati ai punti precedenti possono essere destinati a negozi al minuto, pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.), turismo o per attività artigianali non connesse all'attività agricola, anche con interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento "una tantum" di 50 mq. per servizi vari, di 60 mq. di Sa.

Si dovrà dunque intervenire per concessione edilizia che definisca la destinazione d'uso e l'utilizzazione dell'edificio nonché gli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da corrispondere al Comune da parte del richiedente.

Nel caso che la situazione lo richieda, tale concessione edilizia può essere assoggettata a convenzione che preveda l'impegno della proprietà alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale (quali opere di sistemazione delle aree di pertinenza manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, opere di igienizzazione degli scarichi, ecc.) in luogo dei pagamenti dei contributi di concessione di cui all'art. 3 della Legge 10/77.

In tutti i casi di recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole è escluso che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi, tranne che nei casi precisati all'ultimo comma dell'art. 17/8.

In caso di alienazione del fabbricato a soggetti diversi da quelli previsti all'art. 17/4, regolata dalla convenzione sopra citata, può essere ceduta, a suo completamento e

stralciata dalla S.A.U., una superficie complessiva non superiore a mq. 3.000. In caso di declassamento a servizi dovrà essere presentato un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente trascritto dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del proprietario in cui venga dichiarata la nuova destinazione d'uso.

Art. 17/7 - Parametri edilizi d'intervento

I parametri edilizi sono sempre rapportati alla Superficie Agricola Utilizzata e sono distinti in relazione al tipo di intervento.

Per le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), f), del 1° comma dell'art. 17/2, di solo tipo aziendale, superficie utile (Su) come definita al precedente art. 8. = 180 mq. incrementabili di 15 mq. per ettaro.

Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi, non superando in ogni caso l'indice fondiario di 0,03 mc/mq previsto dal D.M. 2/4/1968.

Nella Su totale vanno computate tutte le superfici dei locali abitabili entro e fuori terra e di tutti i locali comunque dichiarati nel progetto eccetto i 60 mq. di cui successivamente.

Utilizzazione fondiaria per fabbricati rustici non abitativi e per edifici per soli allevamenti integrativi dell'azienda agricola = 150 mq. integrabili di 0,015 mq/mq, fino ad un massimo complessivo di 2000 mq.

Nella determinazione di questo indice vanno considerate anche le superfici di servizi rustici e di servizi tecnici (garage, lavanderia., centrale termica ...) posti al piano terreno o nell'interrato del fabbricato residenziale qualora superino i mq. 60 per servizi destinati all'abitazione.

In tale indice non sono comprese le superfici coperte da tettoie a mensola e di profondità non superiore a ml. 3,00 fino ad un massimo di mq. 60, per tutti gli altri casi la superficie deve essere considerata.

Si definisce aziendale un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per Ha di SAU e se si verifica la condizione che le unità foraggere consumate nell'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda secondo la quantità fissata dalla vigente legislazione fiscale.

Gli allevamenti zootecnici che superano il carico di bestiame per Ha o non raggiungono il grado di autoapprovvigionamento sopra fissato sono da considerarsi allevamenti zootecnici industriali.

Per capo adulto si prende come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si calcolano in 3500 unità foraggere all'anno.

Per ciascuna specie e categoria di animali si hanno i sotto-elencati coefficienti di conversione in U.G.B.:

- vacche 1,00

- vitelli scolostrati	0,10
- vitelli (fino a 6 mesi)	0,25
- vitelli (6-12 mesi)	0,35
- più di un anno:	
- macello	0,90
- allevamento	0,60
- più di due anni:	
- macello	0,90
- allevamento	0,75
- tori e torelli	0,70
- verri	0,40
- scrofe	0,50
- lattonzoli (per 100 capi)	2,70
- magroni	0,20
- suini da ingrasso	0,30
- ovini (di tutte le età)	0,10
- caprini (di tutte le età)	0,10
- polli da carne (faraona,	
- anitra, per 100 capi)	0,70
-galline ovaiole (per 100 capi)	1,70
- altri volatili (tacchini, oche, per 100 capi)	3,00

La superficie utile destinabile ad allevamenti aziendali non deve superare il seguente rapporto:

- 50% della Su totale.

Per gli allevamenti aziendali la superficie massima complessiva, per azienda, non deve superare i seguenti valori:

- 700 mq. per i bovini;

- 400 mq. per i suini;

- 1000 mq. per allevamenti avicoli e cunicoli.

E' prescritto, per gli allevamenti di ogni tipo, il rispetto delle norme previste dalla L.R. 29/1/1983 n.7 e dal Piano Comprensoriale degli insediamenti Suinicoli, da intendersi applicabili per ogni tipo di allevamento e per i relativi spandimenti.

Per serre fisse si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili (muretti, plinti, pavimentazioni), con coperture translucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alla coltivazione di colture specializzate per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Per le costruzioni adibite a serre con strutture fisse in muratura ed in metallo di solo tipo aziendale, di cui alla lettera f) del 1° comma dell'art. 17/2, sono previsti mq. 1.500 integrabili di 0,5 mq. per mq, fino ad un max di 25.000 mq., oltre i quali la costruzione si considera di tipo industriale.

H max = altezza massima in relazione alle esigenze. Per le abitazioni non maggiore di ml. 9,00.

VL indice di visuale libera., cioè rapporto tra l'altezza del fabbricato più alto e la distanza da altri fabbricati VL = 1; tale indice può essere diminuito fino a 0,30 tra serra e serra, sia per gli impianti aziendali che per quelli industriali.

Distanze minime:

- dell'abitazione dai confini di proprietà = ml. 10,00 (ml. 5,00 per ampliamenti);
- fra gli edifici rustici = ml. 5,00;
- dell'abitazione dagli edifici rustici = ml. 10,00 (ml. 5,00 per ampliamenti);
- degli edifici rustici dai confini = ml. 10,00 (ml. 5,00 per ampliamenti);
- degli edifici dalle strade = vale quanto indicato nel D.M. 1/4/1968 salvo le maggiori distanze indicate nelle tavole di P.R.G. comunque mai inferiore ai ml. 10,00 per le strade vicinali;
- l'abitazione con gli 'edifici rustici e questi fra di loro possono essere costruiti anche a contatto, in armonia con le tipologie rurali tipiche della zona.

Sono considerate costruzioni adibite ad allevamenti zootecnici di tipo interaziendale, cooperativistico e cosiddetto "industriale" di cui al punto b) dell'art. 17/2, tutti gli allevamenti che necessitano di locali e strutture tali da superare gli indici consentiti per quelli aziendali, precisati nei commi precedenti, e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, dell'annessione o contiguità al fondo produttore delle materie primarie atte allo svolgimento dell'attività.

Si applicano per tali impianti i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq.

Il 15% dell'a superficie effettivamente utilizzata fino ad un massimo di 150 mq. può essere utilizzato per l'alloggio di custodia, aumentabile a 300 mq. qualora si preveda l'assunzione di due custodi e la potenzialità dell'impianto lo richieda.

- H max = mi. 9,00 per la residenza;
- Sm = superficie minima d'intervento = 10.000 mq.;
- VL = indice di visuale libera = 1;
- Distanza dei fabbricati:
 - dai confini o da altre costruzioni = 10 ml.;
 - dalle strade di P.R.G. ed esistenti statali e provinciali vale quanto indicato nel D.M. 1/4/1968 salvo -maggiori distanze stabilite dal P.R.G.;
 - dalle strade comunali = 20 ml.;
 - dai nuclei di case di civile abitazione (intesi secondo definizione I.S.T.A.T.) = ml. 300;
 - dal perimetro dei centri abitati (secondo gli art. 13 e 33 della L.R. n. 47 del 7/12/1978 e successive modifiche e integrazioni) valgono le distanze indicate sulle tavole di P.R.G. e sul Piano per gli Insediamenti Suinicoli.

Per le costruzioni di cui alla lettera d) del 1° comma dell' art. 17/2, gli indici che si applicano sono:

- Su max = 200 mq.;
- H max = ml. 6,00;
- Lotto minimo = 1.000 mq.
- VL = indice di visuale libera = 1;

Distanze minime:

- dai confini di proprietà = ml. 5,00
- dalle strade = vale quanto indicato nel. D.M. 1/4/1968, salvo le maggiori distanze indicate nelle tavole di P.R.G. comunque mai inferiori a ml. 10,00 per le strade vicinali.

Per le costruzioni di cui alla lettera e) del 1° comma dello art. 17/2, gli indici che si applicano sono:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq. di cui può essere utilizzato per alloggi di custodia una quantità pari al 15% della Superficie effettivamente utilizzata e comunque non superiore a 150 mq. aumentabile fino a 300 mq. qualora si preveda l'assunzione di due custodi e la potenzialità dell'impianto lo richieda;

- H max = ml. 9,00 per la residenza;
- Sm = superficie minima = 10.000 mq.;
- Lotto minimo = 2.000 mq.;
- VL = visuale libera = 1;
- Dm = distanza dai confini = ml. 10;
- Dm = distanza dalle strade = secondo D.M. 1/4/1968 o maggiori distanze su indicazioni delle tavole di P.R.G.

Nell'unica area aggiuntiva con tale utilizzazione prevista nella tav. 4P del P.R.G., gli interventi saranno attuabili subordinatamente ad una più accurata analisi di stabilità del pendio.

Per gli interventi per serre di tipo industriale previsti alla lettera f) del ° comma dell'art. 17/2, si applicano i seguenti indici:

- Sm = Superficie minima di intervento = 5.000 mq.;
- Uf = 0,80 mq/mq di cui può essere utilizzata per alloggio di custodia il 15% della superficie effettivamente utilizzata e comunque non superiore a 150 mq. aumentabile fino a 300 mq. qualora si preveda l'assunzione di due custodi e la potenzialità dell'impianto lo richieda;

- H max = ml. 9,00 per la residenza;
- VL = visuale libera = 1;
- Dm = distanza dai confini ml. 5;
- Dm = distanza dalle strade = secondo il D.M. 1/4/1968 o maggiori distanze indicate nel P.R.G.

Art. 17/8 - Modalità d'intervento per gli immobili esistenti

Gli immobili con caratteristiche storiche o strutturali ricadenti al di fuori dei centri urbanizzati, sono stati classificati nelle seguenti categorie:

- a) immobili di valore monumentale;
- b) immobili di valore architettonico;
- c) immobili di valore tipologico;
- d) immobili di valore ambientale;
- e) immobili privi di valore.

Tale classificazione è documentata sulla base di una apposita schedatura depositata presso l'Amministrazione Comunale ed è individuata nella cartografia di Piano.

Sugli immobili di cui al punto a) sono consentiti unicamente interventi di restauro scientifico A1; su tali immobili sono vietati ampliamenti di qualsiasi natura.

Sugli immobili di cui al punto b), oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A2/A, così come individuati nella cartografia di progetto del P.R.G.; eventuali ampliamenti sono consentiti solo nel rispetto della tipologia e dei materiali dell'edificio; la correttezza dell'intervento di ampliamento dovrà essere giudicata sulla base degli "schemi di accrescimento" degli edifici rurali, allegati alla presente normativa.

Sugli immobili di cui al punto c), oltre agli interventi di cui ai punti precedenti, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A2/B; eventuali ampliamenti sono consentiti nel rispetto della tipologia e dei materiali dell'edificio; la correttezza dell'intervento di ampliamento dovrà essere giudicata sulla base degli "schemi di accrescimento" degli edifici rurali, allegati alla presente normativa.

Sugli immobili di cui al punto d), oltre agli interventi di cui ai punti precedenti, sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo A3/A; eventuali ampliamenti sono consentiti nel rispetto della tipologia dell'edificio.

"I suddetti Interventi di ristrutturazione possono essere attuati anche mediante demolizione e ricostruzione, così come consentito dal precedente art. 8 - punto E.

Sugli immobili di cui al punto e) e sugli immobili anche di servizio non classificati, oltre agli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti ristrutturazione di tipo A3/B, ampliamenti, demolizione e ricostruzione totale o parziale in loco o in altra posizione all'interno del lotto ed a parità di "volume lordo", come definito all'art. 8 - punto 21 delle presenti norme, anche con accorpamento di diversi volumi preesistenti.

La disciplina di cui ai due precedenti commi si applica anche per la ricostruzione di fabbricati totalmente o parzialmente crollati o demoliti, ma presenti nella cartografia di P.R.G. o nella cartografia catastale.

La ristrutturazione edilizia, la demolizione o il declassamento a servizi dell'edificio è consentito solamente qualora risultasse da specifica indagine tecnica, eseguita dall'U.T. seguita dal parere della C.E. integrata, l'impossibilità del mantenimento o consolidamento dell'edificio stesso.

Gli immobili classificati di valore Tipologico, Architettonico o Monumentale vengono considerati organismi unici ed irripetibili e quindi non riedificabili se volutamente e irrimediabilmente danneggiati; si deve quindi considerare sempre come esistente la superficie utile lorda dell'immobile eventualmente danneggiato o distrutto, anche nel calcolo degli indici per nuovi fabbricati.

Nel caso di dimostrati problemi di natura geologico - tecnica che ostino all'accorpamento, ovvero nel caso di edifici classificati in categoria a), b), c) del primo

comma del presente articolo, è consentito che i volumi edilizi derivanti dall'utilizzazione degli "una tantum" di cui, agli articoli 17/6 e 17/7 siano ricavati distaccati dagli edifici a cui si riferiscono, anche con l'utilizzazione di altri edifici esistenti o mediante il loro ampliamento.

Art. 17/9 - Divisione del territorio agricolo in zone

Il territorio agricolo comunale è suddiviso in zone agricole produttive (E1) e in zone agricole vincolate e zone di tutela (E2) da tali zone sono stralciate le aree urbane e le zone destinate a cave.

Le zone agricole produttive sono tutte quelle destinate all'esercizio di attività agricole e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Principio fondamentale della pianificazione delle zone agricole produttive e che essa deve essere finalizzata all'esercizio delle attività agricole, recependo tutte le esigenze reali che tale attività pone, e negando ciò che con tale attività nulla ha a che fare o contrasta.

La classificazione delle zone agricole è effettuata in conformità alle indicazioni della pianificazione e programmazione comprensoriale; il P.R.G. classifica le zone agricole tenendo conto:

- delle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio;
- delle esigenze del suo corretto uso agricolo;
- delle esigenze di tutela delle risorse naturali;
- dei vincoli di natura urbanistica.

Le norme di P.R.G. si applicano per ogni tipo di zona agricola produttiva secondo la seguente classificazione:

ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE (E1):

- E1.1.- aree adatte all'agricoltura su terreno a buona o discreta edificabilità;
- E1.2.- aree adatte all'agricoltura su terreno ad edificabilità limitata;
- E1.3.- aree adatte all'agricoltura su terreno non edificabile o ad edificabilità sconsigliata;
- E1.4.- aree con intense limitazioni all'uso agricolo su terreno a buona o discreta edificabilità;
- E1.5.- aree con intense limitazioni all'uso agricolo su terreno ad edificabilità limitata;
- E1.6.- aree con intense limitazioni all'uso agricolo su terreno non edificabile o ad edificabilità sconsigliata.

ZONE AGRICOLE VINCOLATE E ZONE DI TUTELA (E2):

- E2.1.- zone di rispetto ai corsi d'acqua;
- E2.2.- zone di rispetto cimiteriale;
- E2.3.- zone di rispetto ai beni culturali e ambientali del territorio urbanizzato;
- E2.4.- zone di rispetto al territorio urbanizzato e urbanizzabile;
- E2.5.-zone di rimboschimento circostanti il territorio urbanizzato;
- E2.6.-zone di rispetto alle falde acquifere di uso termale;
- E2.7.-aree di interesse storico-ambientale e paesaggistico di cui ad apposito Decreto Ministeriale;
- E2.8.-fasce di rispetto stradale;
- E2.9.-zone di tutela boschiva;
- E2.10.-zone agricole di tutela idrogeologica;
- E2.11.-zone di esclusiva tutela idrogeologica;
- E2.12.-zone agricole di rispetto ambientale e di tutela boschiva.

In tutte le zone "E" la disciplina colturale è dettagliatamente specificata dagli allegati B e C della presente normativa; negli articoli che seguono sono prescritti limiti all'edificabilità, alla lavorazione dei terreni e alle disciplina colturale da integrare con quanto previsto dai suddetti allegati.

Art. 17/10 - Zone E1.1. - Aree adatte all'agricoltura su terreno a buona o discreta edificabilità

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle norme di P.R.G.

Sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione, di difesa del territorio, di reti tecnologiche ed ogni tipo di lavorazione del suolo nel rispetto delle norme di P.R.G. e della normativa statale e regionale vigente in materia e delle prescrizioni che seguono: sono vietati gli spostamenti di terreno (rimodellamenti e pareggiamenti) che interessino quantità superiori ai 100 mc. di materiale se non accompagnati da relazione idrogeologica che giustifichi i rimodellamenti e i pareggiamenti stessi, nonché le bonifiche di terreno con eventuale escavazione di ghiaia.

In prossimità dei pendii di raccordo tra i tramezzi coltivati deve essere realizzata una fascia di rispetto larga almeno 2,50 metri non coltivati e percorribile con automezzi (cavedagne).

Sono ammessi tutti gli interventi colturali, comprese anche le colture intensive avvicendate, previa realizzazione di modeste opere di regimazione.

Art. 17/11 - Zone E1.2. Aree adatte all'agricoltura su terreno ad edificabilità limitata

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle norme di P.R.G.; nuove costruzioni sono ammesse previo accertamento di dettaglio della stabilità dei terreni mediante indagine geologica e geotecnica estesa all'intorno della porzione di terreno che si intende edificare.

Sono consentiti interventi per nuove opere idrauliche, di consolidamento e di difesa del suolo (briglie, drenaggi, difese di sponda, etc.). Sono inoltre consentiti gli interventi per la conservazione e miglioramento delle strade esistenti e altri servizi tecnologici (acquedotto, elettrodotti, etc.).

Sono consentiti interventi per nuova viabilità di servizio al bosco, realizzata dall'Ispettorato Forestale e/o Consorzio di Bonifica e per carraie private a ripristino della viabilità catastale esistente su mappa.

Tali interventi sono-soggetti a concessione edilizia salvo le opere di cui al 2° comma, le quali sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco da rilasciarsi entro 30 giorni, altrimenti si intendono autorizzate se realizzate da privati, o soggette a semplice denuncia al Sindaco se realizzate da Enti Pubblici competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica Ispettorato Forestale).

Sono consentiti gli interventi per la nuova viabilità pubblica (statale, provinciale, comunale) purché autorizzata dagli Enti competenti; sono consentite inoltre nuove carraie (strade vicinali) private o consorziali,

Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia salvo le modalità già definite al 5° comma del presente articolo.

Nelle zone di cui al presente articolo le lavorazioni del suolo e gli interventi colturali ammessi sono i medesimi di precedente articolo 17/10.

E' però vietata la realizzazione di gradonate.

Art. 17/12 - Zone E1.3. Aree adatte all'agricoltura su terreno non edificabile o ad edificabilità sconsigliata

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle norme di P.R.G.; pur se in linea generale sconsigliabili, nuove costruzioni ed ampliamenti possono essere ammessi previa presentazione di indagine geologica e geotecnica di dettaglio estesa a tutta la superficie dell'azienda agricola ed a condizione che gli interventi edilizi non ricadano in aree in frana (E) o in aree calanchive (F) come definite dall'indagine geologica diretta (v.tav. 5.A). Sono altresì ammessi gli interventi di cui ai commi 2°, 3°, 4°, 5° e 6° dell'art. 17/11.

In particolare nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi i normali avvicendamento colturali e le opere relative.

Sono specificatamente vietate:

- arature profonde (oltre cm. 50);
- rusature profonde (oltre cm. 50);
- scassi profondi (oltre cm. 50);
- gradonature;
- spostamenti di terreno (rimodellamenti e pareggiamenti) che interessino quantità superiore ai 100 mc. di materiale.

Art 17/13- Zone E1.4 - - Aree con intense limitazioni all'uso agricolo su terreno a buona o discreta edificabilità

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ampliamenti e nuove-costruzioni nel rispetto delle norme di P.R.G.

Sono altresì ammessi gli interventi di cui al comma 2°, 3°, 4°, 5°, 6° e 7° dell'art. 17/11.

Sono ammesse lavorazioni per pascoli e prati, boschi produttivi e/o difensivi, oliveto e altre essenze di legno pregiato e colture agrarie cerealicole e foraggere.

Comunque le colture intensive avvicendate sono ammesse solo se precedute dalla realizzazione di opere di regimazione e presidio e gli altri modelli colturali sono ammessi previa realizzazione di modeste opere di regimazione.

Art. 17/14- Zone E1.5 - Aree con intense limitazioni all'uso agricolo su terreno ad edificabilità limitata

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed ampliamenti nel rispetto delle norme di P.R.G., con le prescrizioni di cui al 1° comma art.17/ 11. Nuove costruzioni sono ammesse se inserite in un piano di sviluppo aziendale e previo accertamento di dettaglio della stabilità dei terreni mediante indagine geologica e geotecnica estesa all'intorno della porzione di terreno che si intende edificare.

Concessioni per nuove edificazioni per interventi di cui al comma precedente possono essere ottenute anche da soggetti diversi da quelli del 1° comma dell'art. 17/4, con indici dimezzati rispetto a quelli propri delle zone agricole, sulla base di documentate esigenze da valutare in sede di Commissione Edilizia allagata alle componenti agricole.

Sono consentiti gli interventi di cui ai commi 2°, 3° e 4° dello art. 17/11; gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 17/11 sono ammessi se inseriti in un piano di sviluppo aziendale.

Sono ammesse lavorazioni per pascoli e prati, boschi produttivi e/o difensivi, oliveto e altre essenze di legno pregiato e colture agrarie cerealicole e foraggere.

Comunque le colture intensive avvicendate sono ammesse solo se precedute dalla realizzazione di opere di regimazione e presidio e gli altri modelli colturali sono ammessi previa realizzazione di modeste opere di regimazione.

Art. 17/15 - Zone E1.6 - Aree con intense limitazioni all'uso agricolo su terreno non edificabile o ad edificabilità sconsigliata

In queste zone sono vietate nuove costruzioni ed ampliamenti di quelle esistenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono consentiti gli interventi di cui ai commi 2°, 3° e 4° dell'art. 17/11.

Art. 17/16- Zone agricole di recupero produttivo

Insieme di aree classificate E1 con predominanza di aree in cui si manifestano movimenti erosivi e di dissesto su larga scala e che possono essere recuperati all'uso agricolo previa realizzazione di sistemazioni idrauliche e di opere di consolidamento e/o rimodellamento delle superfici, vengono individuati dalla tav. 4P del P.R.G. quali "zone agricole di recupero produttivo".

Per esse, oltre alle prescrizioni di cui ai precedenti articoli, valgono specificatamente le norme di cui ai seguenti commi.

Interventi agrituristici e la realizzazione ex novo di opere edilizie di qualunque natura vi sono ammessi solo se congruenti con un "Piano di recupero produttivo" approvato relativo all'intera superficie di ogni singola zona.

Tale "Piano di recupero produttivo" ha valore di "Piano particolareggiato di attuazione".

In queste aree, in attesa dell'approvazione e dell'attuazione del "Piano di recupero produttivo" sono ammessi solo gli interventi di cui ai punti a1, a4 e a5 dell'allegato "C" e coltivazioni permanenti estensive solo nelle pendici con acclività inferiore al 30%.

Lavorazioni diverse sono altresì ammesse in via transitoria previa approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale in cui sia prevista la realizzazione di opere di difesa idraulica ed idrogeologica tali da assicurare comunque la stabilità dei terreni.

Per le diverse situazioni dovranno essere comunque rispettati i seguenti indirizzi tecnico-agricoli, agronomici e culturali:

- divieto di arature: a ritocchino, cioè secondo le linee di massima pendenza ad eccezione dei terreni in argilla non scagliosa ove le lavorazioni dovranno essere valutate caso per caso; anche l'aratura obliqua al massimo pendio dovrà essere valutata, mentre è possibile quella eseguita trasversalmente nei limiti caratteristici di ciascun terreno;
- divieto di scassi e arature profonde nei terreni a profilo tronco o in aree particolarmente instabili;
- divieto di messa a coltura mediante aratura dei terreni aventi una pendenza superiore al 35%;

- obbligo di impianto di prati polifiti, prati-pascolo o pascoli permanenti sui terreni a morfologia accidentata o comunque aventi una pendenza superiore al 30% ,
- divieti di messa a coltura dei terreni in frana, franosi, proclivi al franamento o appena sistemati od in corso di sistemazione;
- divieto assoluto di coltivazione delle fasce spondali lungo i torrenti, fossi, canali, ecc.;
- divieto assoluto di coltivazione e di messa a coltura dei terreni di crinale soggetti ad erosione idrica;
- obbligo delle manutenzioni permanenti da parte della proprietà di tutte le opere di canalizzazione, di scolo, di guardia, di fosse drenanti, di raccolta e di sgrondo, di tombini di attraversamento;
- obbligo alla realizzazione e manutenzione permanente da parte della proprietà di tutte le opere per la raccolta delle acque di sgrondo, bianche e luride provenienti dai fabbricati rurali ad uso abitazione, ad uso ricovero animali, abitati o abbandonati;
- obbligo della raccolta di tutti i liquami, delle concimaie e pozzi neri;
- obbligo di mantenimento in piena efficienza degli impianti di irrigazione e degli acquedotti al fine di garantirne la buona funzionalità e la sicurezza della non dispersione;
- regolamentazione degli interventi sugli invasi in modo particolare dei laghetti per non provocare smottamenti o frane.;
- obbligo della manutenzione permanente di tutte le strade, dove le acque di scorrimento superficiale dovranno essere raccolte nelle apposite cunette e sradicarsi attraverso funzionali tombini stradali;
- obbligo di provvedere al conguagliamento del terreno allo scopo di evitare il dilavamento e lo scoscendimento, qualora si proceda alla raccolta di materiali litoidi superficiali;
- divieto di dissodamento dei terreni nudi e saldi;
- nei terreni dove la morfologia od altro non consentono la coltura, questa potrà attuarsi solamente previa sistemazione del suolo a cavalcapoggio, girapoggio, terrazzamento, a spina od altri ordinamenti analoghi;
- divieto assoluto delle ripuliture delle erbe infestanti mediante attizzamento di fuochi;
- le fosse e i solchi ove non sia possibile impellicciarli con zolle erbose o selciarli dovranno essere muniti di piccole gabbionate rustiche trasversali al fine di impedire l'erosione del fondo e la corrosione delle sponde.

Art. 17/17 - Zone E2.1 - Zone di rispetto ai corsi d'acqua

Per tali aree individuate nelle tavole di P.R.G., valgono le norme di cui al comma 4° dell' art. 33 della L.R. n° 47/1978 e 23/80 salvo per le aree stralciate ai sensi del 6° comma di detto articolo e dagli strumenti urbanistici sovraordinati di emanazione provinciale.

In tali aree sono consentiti gli usi agricoli o di verde attrezzato per il gioco, lo sport e il tempo libero.

Sono consentite nuove costruzioni di servizio all'agricoltura, con esclusione della residenza.

Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli ampliamenti, nel rispetto delle norme di P.R.G. relative alla classificazione degli edifici; gli ampliamenti dovranno avvenire preferibilmente sul fronte non prospiciente la zona fluviale.

Art. 17/18 - Zone E2.2 ed E2.4 - Zone di rispetto cimiteriale e al perimetro del territorio urbanizzato

Nelle zone E2.2 di rispetto cimiteriale sono vietate nuove costruzioni ed ampliamenti delle costruzioni esistenti.

Nelle zone E2.4 di rispetto al perimetro del territorio urbanizzato è fatto divieto di interventi di nuova edificazione, di demolizione con successiva nuova edificazione, di ogni ampliamento volumetrico o planimetrico, di ogni frazionamento finalizzato a tali interventi.

Per tutti gli altri interventi si applicano le norme di P.R.G. relativamente alla classificazione degli edifici e alle modalità di intervento ammessi per esse.

Sono comunque ammessi i seguenti interventi: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari e la costruzione di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture connesse alla conduzione del fondo, nonché l'installazione stagionale di strutture per la vendita di prodotti alimentari derivanti dalle aziende agricole, secondo i criteri degli art. 123 e 124 del Regolamento Comunale edilizio.

Concessioni per nuove edificazioni per interventi di cui al comma precedente possono essere ottenute anche da soggetti diversi da quelli del 1° comma dell'art. 17/4, con indici dimezzati rispetto a quelli propri delle zone agricole, sulla base di documentate esigenze da valutare in sede di Commissione Edilizia allargata alle componenti agricole.

Non sono comunque compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- Fabbricati per allevamento zootecnico, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;

- Lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;
- Fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; fabbricati da adibire alla manutenzione e alla riparazione di macchine agricole; costruzioni per la prima lavorazione e il deposito di legnami, nonché per piccole attività artigianali quali fabbri e falegnami esercenti connesse con l'agricoltura;
- Impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, che non siano legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo e magazzini comuni, ecc.;
- Serre fisse o mobili.

Art. 17/19 - Zone E2.3. -Zone di rispetto ai beni culturali ed ambientali

In queste zone sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ma non gli ampliamenti, nel rispetto delle norme di P.R..G. relative alla classificazione degli edifici; sono vietate nuove costruzioni.

Sono inoltre consentiti gli interventi di cui ai commi 2° e 4° dell'art. 17/11 e gli interventi culturali previsti per le zone agricole normali, limitatamente alle colture tradizionali.

Art. 17/20 - Zone E2.5 - Zone di rimboschimento circostanti il territorio urbanizzato

Tali zone, se non già rimboschite, sono destinate al rimboschimento. In tali zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed in attesa di interventi di rimboschimento è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Le costruzioni esistenti in questa zona possono essere ristrutturare e risanate senza aumento di superficie utile.

Sono ammesse solamente costruzioni di opere per scopi idrogeologici e forestali; prima di iniziare tali costruzioni deve essere presentata regolare dichiarazione all'ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D, 16/5/1920 n. 1126 affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

I nuovi rimboschimenti dovranno essere effettuati scegliendo le essenze esclusivamente fra quelle dell'elenco di cui all'allegato "A" alle presenti norme.

Art. 17/21 - Zone E 2.6 - Zone di rispetto alle falde acquifere di uso termale

Ferme restando le indicazioni delle tav. 3P e 4P e le prescrizioni della presente normativa e dei suoi allegati se non in contrasto con le norme del presente articolo, nelle zone di rispetto delle falde acquifere di uso termale individuate nella tav. 4P con le lettere A, B e C, sono vietati nuovi allevamenti zootecnici, lo spandimento di liquami e la localizzazione di discariche di rifiuti; inoltre per ogni attività ed opera da realizzarsi all'interno di tali zone dovrà essere compiuta un'accurata analisi idrogeologica delle modificazioni che possono essere indotte dagli interventi senza pregiudizio per le acque termali.

In particolare nelle singole aree (individuate in quanto a limite di protezione igienica) si dovrà tenere presente quanto segue:

Sorgente Breta (A)

Poiché le acque minerali sulfuree provenienti dalla formazione gessoso-solfifera entrano in contatto con acque dolci di alimentazione locale, poiché i terreni superficiali sono poco permeabili e di poco spessore, poiché la zona è interessata da insediamenti e attività umane, all'interno di quest'area si dovrà procedere ad un graduale risanamento delle situazioni che oggi destano maggiore preoccupazione, operando i seguenti interventi:

- ristrutturazione della rete fognaria;
- allacciamento all'acquedotto di tutte le abitazioni presenti nell'area;
- ristrutturazione delle opere di stoccaggio dei liquami zootecnici.

Accanto a questi interventi più urgenti si dovrà poi procedere ad una modifica della conduzione agricola che ponga limiti ai quantitativi di fertilizzanti ed antiparassitari impiegati e giungere in tempi relativamente brevi ad un loro notevole ridimensionamento.

I concimi che presentano i maggiori inconvenienti dal punto di vista ambientale sono soprattutto quelli azotati, per essi il quantitativo per ettaro non dovrà superare gli 80-100 kg/ha.

Sarà inoltre opportuno procedere alla concimazione per via fogliare, che consente di limitare notevolmente il quantitativo di azoto sul terreno.

In una fase successiva, si potrà riconvertire l'area verso colture che non richiedano massicce fertilizzazioni verso pratiche agronomiche che consentono di economizzare i concimi somministrando lo stretto necessario alla crescita e sviluppo delle piante.

Riguardo gli antiparassitari si dovrà attuare la lotta guidata per limitarne l'impiego, mentre in seguito sarà opportuno utilizzare il suolo con colture che necessitano di pochi trattamenti.

Area di Riovecchio dei Bagni (B)

Le acque presenti sono di tipo principalmente salsoiodico e sulfureo. L'origine di tali acque è profonda e legata a risalita lungo linee di dislocazione di acque fossili.

Anche in questo caso le captazioni sono superficiali e nei punti di emergenza ci sono dei contatti con acque di circolazione locale.

All'interno di quest'area si dovrà procedere ai seguenti interventi:

- eliminazione di tutte le attività produttive legate all'allevamento zootecnico;
- dimensionamento di un nuovo collettore di smaltimento delle acque meteoriche;
- limitazione delle attività agricole che necessitano di fertilizzazione e trattamenti antiparassitari;
- adeguamento della rete fognaria per impedire immissioni di acque luride interne o marginali alla zona di protezione all'interno della zona.

Riguardo il primo intervento si tratta di estinguere o trasferire in aree a ciò idonee gli attuali allevamenti zootecnici.

Per quanto attiene le attività agricole valgono le stesse considerazioni espresse per l'area Breta: in particolare, non dovranno essere attuate nuove colture specializzate (frutticoltura, viticoltura, etc.), mentre le attività agricole attuali dovranno subire delle limitazioni nelle fertilizzazioni e nei trattamenti antiparassitari.

Non è da escludere infine, per la scarsa presenza di insediamenti umani nella zona, di destinare l'area, o gran parte di essa, a parco naturale.

Zona dell'acqua minerale denominata "fonte Masone" (C)

Questa area è caratterizzata dalla presenza di un'acqua solfurea-salsa; la delimitazione di quest'area di tutela è preliminare; successivi approfondimenti potranno portare ad una sua ridefinizione.

Valgono per essa le prescrizioni di carattere agronomico indicate per l'area "B".

Art. 17/22 Zone E 2.7 - Aree di interesse storico -ambientale e paesaggistico di cui ad apposito Decreto Ministeriale

Gli interventi ammessi in tali aree sono disciplinati dalla Legge 29/6/1939 n. 1497.

Se compatibili con essa e con i commi che seguono, la disciplina colturale è quella che deriva dalla tav. 3P e 4P e dalle norme di attuazione ed allegati ad essa riferite.

Gran parte di tali aree sono suscettibili di essere ricondotte, attraverso adeguati interventi di valorizzazione naturalistica, a condizioni di equilibrio naturale stabile, caratterizzato dal più elevato grado di complessità ecologica.

Vanno perciò incentivati i modelli colturali del tipo delle successioni vegetali naturali (a1) ed interventi di conservazione naturalistica (a4); i programmi operativi di qualsiasi natura sono orientati al mantenimento dello stato di fatto e ad evitare possibilità di impatti irreversibili di lungo termine conseguenti alla presenza o all'attività dell'uomo.

Art. 17/23 - Zone E 2.8 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento ed alla rettifica di quelle esistenti. alla protezione della sede stradale nei

riguardi dell'edificazione, alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche, fermate di autocorriere, stazioni di servizio, piste ciclabili e pedonali.

I tracciati delle infrastrutture viarie compresi nelle fasce di rispetto stradale possono essere sempre modificati senza che ciò comporti varianti al PRG.

L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto stradale può essere oggetto di esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi comprese piste ciclabili e pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati, opere di consolidamento e protezione del corpo stradale, tombinamenti ecc.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti i seguenti interventi:

- 1. realizzazione di nuove strade, ampliamento, allargamento e rettifica di quelle esistenti e delle loro pertinenze, quali svincoli, canalizzazioni, rotatorie, ecc;**
- 2. Interventi di consolidamento a protezione del corpo stradale e delle relative pertinenze, nei riguardi di eventuali instabilità idrogeologiche del terreno, quali ad esempio: regimazioni idrauliche, muri di sostegno, gabbionate, opere di drenaggio tombinamenti ecc;**
- 3. impianti distribuzioni carburanti;**
- 4. piste ciclabili e percorsi pedonali;**
- 5. piazzole di sosta, di fermata autobus e autocorriere.**

In esse sono vietate nuove costruzioni, tranne quelle strettamente necessarie ad eventuali stazioni di servizio o fermate di autocorriere.

Per gli altri edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione previsti dalla classificazione di P.R.G.; eventuali ampliamenti, se ammessi, dovranno avvenire solo sulla parte retrostante al fronte prospiciente la zona stradale..

Nel caso che l'altezza media degli ultimi piani già utilizzati per residenza sia inferiore a m. 2,70, potranno essere consentiti lievi innalzamenti del coperto, se compatibili con il valore dell'edificio.

Art 17/24 - Zone E 2.9. - Zone di tutela boschiva

Non vi è ammesso nessun intervento edilizio, tranne che gli interventi ammessi dalle presenti norme sugli edifici esistenti e l'eventuale fedele ricostruzione, in base alla documentazione storica esistente, di edifici distrutti o demoliti presenti nella cartografia di P.R.G. o nella cartografia catastale, previa verifica dell'eventuale presenza di significative coperture arboree e delle condizioni di stabilità idrogeomorfologica.

Art. 17/25 - Zone E 2.10 - Zone agricole di tutela idrogeologica

Sono escluse le colture intensive avvicendate.

Sono ammessi gli interventi colturali e le opere previste dai profili fisiografici e dalla disciplina colturale (allegati B e C).

Sono escluse nuove costruzioni.

Sul patrimonio edilizio esistente, esclusi gli ampliamenti, sono ammessi solo gli interventi consentiti dalla classificazione degli edifici.

Art. 17/26 - Zone E 2.11.- Zone di esclusiva tutela idrogeologica

Sono ammessi solo gli interventi volti alla sistemazione idraulica o forestale secondo gli schemi operativi di cui all'allegato "C", punti 2) e 3).

Sono ammessi solo gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le modalità consentite dalla classificazione degli edifici, ma con esclusione di ampliamenti.

Art. 17/27 - Zone E2.12 - Zone agricole di rispetto ambientale e di tutela boschiva.

Sono ammessi solo i modelli colturali di cui al punto a) dell'allegato "C".

Non è ammesso nessun intervento edilizio.

ART. 17/28 - Zone di tutela naturalistica

Nelle zone di tutela naturalistica, individuate dal P.T.P.R. e riportate nelle tav. 15 A/P e 15 B/P in scala 1:5000 su base aerofotogrammetrica, valgono le norme di cui ai commi seguenti" oltrechè quelle pertinenti del P.R.G. vigente, in attesa di norme, di maggior dettaglio che deriveranno dall'approvazione del piano, territoriale per l'istituzione del "parco regionale della vena dei gessi romagnoli"

Nelle aree "A" (aree di maggior valenza naturalistica) suolo, sottosuolo, acque, vegetazione e fauna sono rigorosamente protette; è vietato costruire nuove opere edilizie ed eseguire opere di trasformazione del territorio che non siano specificamente rivolte alla tutela dell'ambiente e del paesaggio; può essere consentita l'attività escursionistica a scopi scientifici e didattici; sono consentite le attività agricole, silvo-culturali, zootecniche non intensive compatibili con l'assetto colturale esistente; nei boschi devono essere osservate le seguenti direttive:

a) nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5000 mq.; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione naturale o artificiale si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;

b) nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all' articolo 16 della L.R. 4 settembre 1981, n. 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal Programma di sviluppo nel settore forestale della Regione Emilia - Romagna 1989-96 e dal comma 6 dell'articolo 10 delle norme del P.T.P.R.

Nelle aree "B"(aree con attività agricola e presenza antropica esistenti e compatibili) sono consentite le attività agricole, silvo-culturali, zootecniche non intensive,

agrituristiche ed escursionistiche, nonché la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi necessari al loro svolgimento, ivi compresa la residenza, nei limiti delle altre norme del presente P.R.G. e comunque nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia della zona di tutela naturalistica .

Nelle zone "A" e "B" è vietato l'esercizio venatorio a norma dell' art. 21 della Legge 11 febbraio 1992, n. 157. Nelle zone "A" e "B" sono possibili, previo parere favorevole dell'Istituto nazionale per la fauna selvatica di cui all' art. 7 della Legge 157/92, interventi di controllo sulle specie faunistiche, qualora siano resi necessari da alterazioni dell'equilibrio naturale, autorizzati ed attuati dall'ente di gestione. Nelle zone contigue l'esercizio venatorio è ammesso in regime di caccia controllata secondo le modalità stabilite dalla L. R. n. 40/92. Le zone contigue di cui alla presenti norme sono quelle di cui all'art. 32 della Legge 6 dicembre 1991, n. 394.

In tutte le zone di tutela naturalistica è vietato l'impianto di nuove discariche di rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi.

Nelle zone "A" e "B" è vietato l'esercizio di nuove attività estrattive, anche se previste da piani delle attività estrattive vigenti.

Nelle aree edificate da assoggettare a Piano di Recupero (nucleo storico di Borgo Crivellari), fino all'adozione del Piano stesso sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Piano di Recupero potrà prevedere oltrechè specifiche modalità di intervento sugli edifici esistenti nel rispetto delle norme del P.R.G. vigente anche la ricostruzione degli edifici crollati ma documentati dal catasto vigente, da catasti storici, da documentazioni iconografiche storiche, nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi propri dell'insediamento.

Gli edifici di Borgo Crivellari potranno essere destinati, oltrechè alla residenza, all'esplicazione di funzioni di vigilanza nonché a funzioni ricettive connesse con la funzione collettiva della zona.

ART. 17/29 - Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

Per le aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua, oltre alle disposizioni normative relative alle diverse zone in essi ricadenti, valgono le disposizioni dell'art. 17 delle norme di attuazione del P.T.P.R.

ART. 18 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F" (ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE)

Le aree per attrezzature,, secondo quanto disposto dall'art. 13 della L.R. 47/78 modificata dalla L.R. 23/80, si suddividono in “zone territoriali omogenee “F” (parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale) e "Zone territoriali omogenee “G” (servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo).

Nelle zone territoriali omogenee “F” e ”G” per superficie utile si intende la somma delle superfici di calpestio di tutti i piani dell’edificio, anche coperti da tettoie, con esclusione della superficie destinata a parcheggi nella misura stabilita dall’art. 4) sexies della legge urbanistica modificata; nelle zone territoriali omogenee “F” e”G” è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Nel caso di riutilizzo di edifici esistenti dovranno essere applicate le modalità di intervento previste dalle presenti norme relativamente alle categorie d'intervento in cui gli edifici sono classificati nelle tavole di P.R.G.

Le zone territoriali omogenee “F” individuate nel P.R.G. sono:

- F1 - zone per servizi pubblici e amministrativi di livello comunale o sovracomunale e per scuole superiori;
- F2 -zone per servizi tecnologici;
- F3 -zone per p archi di interesse territoriale anche attrezzati per lo sport;
- F4 - zone per attrezzature turistico -ricreative e per spettacoli viaggianti;
- F5 - zone cimiteriali;
- F6 - zone per campeggi e caravaning;
- F7 – zone per la determinazione del sistema del parco fluviale e urbano del capoluogo.
- F8 – zone destinate ad interventi strutturali previsti dal Piano stralcio per il Bacino del torrente Senio.

Le zone F1 per servizi pubblici e amministrativi di interesse comunale o sovracomunale e per scuole superiori sono destinate ad attrezzature amministrative, sociali, sanitarie.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$.
- Altezza massima $H = 16,50 \text{ m}$.
- Parcheggi: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica come modificata dall'art. 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n. 122.
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall’art. 9 delle presenti norme.

Le zone F2 per servizi tecnologici sono destinate alla installazione di impianti tecnologici (centrali elettriche, telefoniche, impianti di depurazione, metanodotti, ecc.),

e di attrezzature tecnico-distributive in genere. In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq.

- Parcheggi: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata dall'art.2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n°122

- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art. 9 delle presenti norme.

Le zone F3 parchi di interesse territoriale anche attrezzati per lo sport: sono riservate a parchi e allo spettacolo sportivo e alla pratica dello sport, nonché ai relativi servizi.

In esse potranno trovare sede attrezzature polisportive, conformi agli standards C.O.N.I., corredate di spazi di parcheggio in misura proporzionata al n° di utenti. (praticanti, addetti, spettatori) secondo i seguenti rapporti, con esclusione di palazzetti dello sport e di Piscine per attività competitive:

- Per complessi sino a 1.000 utenti: 1 posto-auto ogni 5 utenti;
- Per complessi oltre i 1.000 utenti: 1 posto-auto ogni 7 utenti.

In tali zone è esclusa la realizzazione di complessi che necessitano per tipologia e dimensioni di oltre 200 posti auto.

Per gli edifici previsti nelle zone F3 devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,30$ mq/mq
- $H_{max} = 10,00$ ml

Distanze dai confini e fra gli edifici: v. art. 9 delle presenti norme.

Le zone F4 per attrezzature turistico -ricreative e per spettacoli viaggianti sono destinate ai servizi di uso turistico e ricreativo.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni di chioschi, ritrovi, ostelli, ristoranti, giochi per bambini, attrezzature sportive con esclusione di palazzetti dello sport e di piscine competitive, attrezzature per lo spettacolo, nonché l'installazione di strutture temporanee per spettacoli e manifestazioni varie.

Tali costruzioni e installazioni possono anche essere eseguite e gestite da privati con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una area minima di intervento $S_m = 10.000$ mq., applicando i seguenti indici:

- $U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria = $0,40$ mq/mq.
- Parcheggi: 1 posto-auto ogni 7 utenti.

In tali zone è esclusa la realizzazione di complessi che necessitano per tipologia e dimensioni di oltre 200 posti auto.

Nel caso che le aree ricadano entro i limiti di cui al punto a) dell'art. 17 del P.T.C.P. , valgono le norme più restrittive dettate da tale strumento urbanistico sovraordinato.

Le zone F5 cimiteriali sono destinate alle attrezzature cimiteriali; di esse non fanno parte le relative zone di rispetto che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Nei nuovi cimiteri e negli ampliamenti si applica il seguente parametro:

- H = altezza massima = 11,50 per le strutture permanenti;

Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art.9 delle presenti norme.

- Parcheggio : 1/1 mq/mq. di Sf (ricavabili anche nelle zone di rispetto).

Le zone F6 per campeggi e caravaning sono destinate a complessi ricettivi turistici all'aperto compresi i villaggi turistici.

La loro istallazione, la loro dotazione di servizi, la loro tipologia sono disciplinate dalla Legge Regionale 7 gennaio 1985, n. 1 (Nuova disciplina dei complessi turistici all'aria aperta) e dai relativi regolamenti di attuazione.

Per le strutture fisse di servizio dei campeggiatori (con esclusione dei mezzi mobili e con inclusione degli edifici di pernottamento non di proprietà dei turisti) sono stabiliti i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,10$ mq/mq.
- Altezza massima $H = 6,50$ m.
- Distanza fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art. 9 delle presenti norme.
- Distanza dei fabbricati dal ciglio fluviale non minore di 10 ml.

Le zone F 7 per la determinazione del sistema del parco fluviale ed urbano del capoluogo comprendono aree già precedentemente zonizzate a parco dal P.R.G., per le quali permangono le, destinazioni di zona e le norme relative vigenti, e nuove aree (in luogo di zone di rimboschimento, di rispetto dell'abitato, dei corsi d'acqua e delle strade e di zone agricole produttive) che, insieme alle precedenti, potranno costituire un vero e proprio sistema di parco urbano e di parco -campagna, nel rispetto del verde vincolato di cui alla tav. 10 P.

Tale sistema dovrà essere oggetto di un piano generale di coordinamento redatto dal Comune; esso prevedrà l'attuazione per stralci esecutivi, che potranno essere realizzati dal Comune o da privati singoli o associati attraverso apposita convenzione, mediante appositi progetti che prevedano la creazione di aree verdi con fini ricreativi, sportivi ed escursionistici, mediante la rinaturalizzazione dell'alveo fluviale e delle aree contermini; potrà essere consentita l'attività estrattiva e la realizzazione di opere idrauliche al fine di costituire bacini idrici ed aree umide in grado di accrescere la valenza paesaggistica del parco.

Potranno essere realizzate unicamente costruzioni ad uso di chioschi bar e luoghi di ritrovo, applicando i seguenti indici e parametri:

-Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,02$ mq./mq.

-Parcheggi : 1/20 mq./mq. di Sf;

-Altezza massima : $H = 4,00$ m.

-Distanza fra fabbricati, dai confini e dalle strade come all'art.9 delle presenti norme.

Le zone F8 comprendono le aree interessate dalla realizzazione delle casse di espansione, e delle opere ad esse complementari, previste dal Piano stralcio per il Bacino del torrente Senio.

Le aree ricadenti in tali zone sono di norma preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio. Nelle aree ricadenti nelle zone in esame, fino a quando non saranno avviati i lavori per dare attuazione alle opere sopra richiamate, sarà possibile la normale conduzione del fondo agricolo e per esse valgono altresì le disposizioni dettate dall'art. 12 (aree localizzazione interventi) delle Norme del Piano stralcio per il Bacino del Senio.

Nelle zone in esame sono state altresì evidenziate, con specifica resinatura, le aree interessate dalla realizzazione di due delle tre casse di espansione sulle quali, previo la sottoscrizione di una apposita convenzione con il Comune, è possibile esercitare una attività estrattiva ai sensi della L. R. n. 17/91.

Tale convenzione, oltre che l'attività estrattiva vera e propria, dovrà in particolare regolare la sistemazione finale della stessa nonché la modalità di cessione delle aree e delle opere eseguite al Demanio Idraulico della Regione.

Si richiamano inoltre le prescrizioni di cui all'art.17 delle Norme del P.T.P.R.:

Nei terreni in zona F4 e in zona F6 ricadenti entro la zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua del P.T.P.R., i complessi turistici all'aperto preesistenti e non trasferibili in conseguenza dell'insussistenza di aree idonee alla loro rilocalizzazione possono permanere dentro le predette zone subordinatamente ad interventi di riassetto delle sponde fluviali; inoltre devono essere realizzati in ogni caso interventi volti a perseguire la massima e compatibilizzazione dei complessi turistici all'aperto di cui sopra con gli obiettivi di tutela delle zone cui ineriscono dovendo essere in ogni caso previsti: il massimo distanziamento dalla sponda delle aree comunque interessate dai predetti complessi, e, al loro interno, delle attrezzature di base e dei servizi; l'esclusione dalle aree interessate dai predetti complessi degli elementi di naturalità, anche relitti eventualmente esistenti; il divieto della nuova realizzazione, o del mantenimento, di manufatti che non abbiano il carattere della precarietà, e/o che comportano l'impermeabilizzazione del terreno se non nei casi tassativamente stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge.

Nel caso che le aree ricadano entro i limiti di cui al punto a) dell'art. 17 del P.T.C.P., valgono le norme più restrittive dettate ad tale strumento urbanistico sovraordinato.

ART. 19

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE."G" (ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO)

Le zone territoriali omogenee "G" sono destinate a servizi pubblici di quartiere, o di complesso insediativo; comprendono le:

G1 - zone per l'istruzione;

G2/1 - zone per le attrezzature di interesse comune in genere;

G2/2 - zone per le attrezzature religiose;

G3 - zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

G4 - parcheggi pubblici.

Le zone G1 per l'istruzione sono destinate a: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo. Per queste zone valgono i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq.

- Altezza massima $H = 12,00$ ml.;

- Parcheggi: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata dall'art.2 comma 2 della Lg.243/1989 n°122;

- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art. 9 delle presenti norme.

Le zone G2/1 per attrezzature d'interesse comune in genere sono destinate alle attrezzature civiche.

Per attrezzature civiche si intendono le attrezzature culturali, sociali, anche di tipo ricettivo, associative, sanitarie, ricreative, nonché i pubblici esercizi e le attività relative all'artigianato di servizio integrate con le attrezzature ivi descritte.

Nelle zone relative alle attrezzature civiche si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq.;

- Altezza massima $H = 12,00$ ml.

- Parcheggi: nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile;

- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art. 9 delle presenti norme.

Nelle zone G2/2 relative alle attrezzature religiose si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq.;

- Altezza massima $H = 15,00$ ml. (esclusi i campanili);

- Parcheggi: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata dall'art. 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n°122.

- Distanza fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art. 9 delle presenti norme.

Zone G3 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Nelle zone per spazi pubblici attrezzati a parco possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso di bar e luoghi di ritrovo e si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,02$ mq/mq.;

- Parcheggi: 1/20 mq/mq. di Sf.

- Altezza massima $H = 6,50$ m.;

- Distanze fra i fabbricati dai confini e dalle strade sono regolate dall'art. 9 delle presenti norme.

Le zone destinate per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport sono destinate a impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Per gli impianti coperti U_f massimo = 0,25 mq/mq.
- Per gli impianti scoperti U_f massimo = 0,50 mq/mq.
- Parcheggi: 1/10 mq/mq. di S_f

E' inoltre ammessa in queste zone la realizzazione di costruzioni ad uso bar; per questi edifici l'indice di utilizzazione massimo U_f è pari a 0,01 mq/mq.

Zona G4 per parcheggi pubblici

Gli spazi destinati a parcheggi pubblici individuati nelle tavole di P.R.G. esistenti o da realizzare, concorrono, insieme a quelli derivanti dagli interventi edilizi diretti o dagli interventi urbanistici preventivi, al soddisfacimento dello standard prescritto dalla L.R. 47/78 così come modificata dalla L.R.23/ 80.

I parcheggi pubblici individuati dal P.R.G. e da realizzare dovranno rispettare le alberature esistenti o essere idoneamente alberati.

ART. 20

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) Le strade;
- b) I nodi stradali;
- c) I parcheggi;
- d) Le aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

a) Le strade sono classificate come segue:

A) STRADE PRIMARIE: con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 250 metri dagli accessi preesistenti o previsti;

B) STRADE SECONDARIE: con funzione prevalentemente comunale, sono accessibili da passi carrai esistenti e mediante normali immissioni delle strade interne

(per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza), che dovranno distare fra loro almeno 100 metri; le nuove costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 10, sono accessibili direttamente dai lotti solo quando attraversano lottizzazioni esistenti;

C) STRADE LOCALI: con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normale immissione con l'obbligo di dare la precedenza; le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 7,50;

D) STRADE INTERNE: con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli la sezione per le strade residenziali interne a fondo cieco che servono non più di mc. 10.000 non potrà essere inferiore a ml. 7,00 ivi compreso l'eventuale marciapiede.

Le strade di tipo A, B, e C sono individuate nelle tavole di P.R.G.; quelle di tipo D sono individuate nelle tavole di P.R.G. o saranno individuate nei piani di intervento urbanistico preventivo a seconda delle zone.

E) CICLABILI E PEDONALI: con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 1,25 con un minimo di m. 2,50. La sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di m. 1,20.

b) I Nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade;

a) I parcheggi pubblici di cui alle zone omogenee G4 sono riportati nelle tavole di P.R.G.; in sede di progettazione della viabilità generale, nuovi parcheggi possono essere previsti nelle aree di rispetto stradale;

d) Le aree di rispetto sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, o alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione, nonché a impianti di verde decorativo.

In esse potranno aver sede canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotto, linee elettriche, metanodotto, ecc.).

E' consentita, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista dai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali.

La profondità delle fasce di rispetto, ai fini dell'edificazione, è indicata graficamente nelle tavole di PRG relative ai centri abitati, con riferimento particolare alla ex S.S. n. 306 "Casolana Riolese" ma non per le altre strade per le quali si applicano le distanze previste dal vigente Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e successive modifiche) e dal relativo regolamento di esecuzione e attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1999 n. 495 e successive modifiche).

Il limite delle zone di rispetto costituisce il limite di zona per le aree finitime a diversa destinazione, con eccezione per le zone agricole; rispetto a tale limite andranno calcolate per ciò le distanze prescritte per gli edifici; le eventuali recinzioni, ad

eccezione di quelle di carattere provvisorio quali quelle di cantiere, non dovranno oltrepassare il limite in questione.

Per le zone agricole la profondità delle finitime zone di rispetto stradale rappresenta la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale.

Ai sensi dell'ultimo comma dell' art. 45 della L.R. 47/78 modificata dalla L.R. 23/80 le costruzioni esistenti in zona di rispetto stradale potranno essere soggette ad intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi ampliamenti solo sulla parte retrostante al fronte prospiciente la zona stradale fino al raggiungimento degli indici massimi stabiliti dal P.R.G. per le zone agricole.

Nelle zone esterne al perimetro dei centri edificati, qualunque sia la destinazione di zona, è comunque prescritta per le nuove costruzioni una distanza non inferiore a 10 ml. dal confine stradale, inteso come ciglio di campagna del fosso stradale.

Aperture di nuove strade che si attestino sulla strada statale Casolana-Riolese entro i centri abitati e nelle zone edificabili disciplinate dal P.R.G. sono possibili a distanza non inferiore ai ml. 200 l'una dall'altra.

ART. 21

ZONE D' ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree golenali, demaniali o private, sui lati dei fiumi e dei torrenti.

In tali zone è vietata la costruzione di edifici e manufatti per qualsiasi destinazione ad eccezione di quelli necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idrico e delle eventuali attrezzature a servizio della pesca.

ART. 21 BIS - AREE DI CONCENTRAZIONE DI MATERIALI ARCHEOLOGICI

Gli interventi che ricadono nelle aree di cui al titolo individuate dal P.T.P.R. e riportate nelle tavole di P.R.G., sono subordinati alla esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione;

CAP0. III ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 22

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Sono strumenti di attuazione del piano regolatore generale:

- 1) I piani particolareggiati d'iniziativa pubblica;
- 2) I piani per l'edilizia economica e popolare;
- 3) I piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi;
- 4) I piani particolareggiati di iniziativa privata;
- 5) I piani di recupero d'iniziativa pubblica o privata;
- 6) La concessione onerosa (intervento edilizio diretto)-
- 7) La concessione convenzionata (intervento edilizio diretto);
- 8) La concessione gratuita (intervento edilizio diretto).

ART. 23

INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

A) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP)

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico "preventivo" o dove è reso obbligatorio dalla legge regionale 7/12/1978 n° 47 modificata dalla L.R. 23/80, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva entrata in vigore di un PP di esecuzione, secondo la procedura e i contenuti previsti dalla legislazione urbanistica;

B) Piani particolareggiati di iniziativa privata (PL)

In mancanza di PP di esecuzione elaborati per iniziativa del Comune, i privati possono presentare un PL (ex piano di lottizzazione) riferito a una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di piano o nelle presenti norme di attuazione.

I PL sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi per i quali non siano previsti strumenti attuativi di iniziativa pubblica (art. 25, legge regionale 47/78 modificata dalla L.R. 23/80).

L'autorizzazione dei PL è subordinata, in base alle legislazione vigente, alla stipulazione, fra il comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante, tra l'altro, i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

Il "piano particolareggiato di iniziativa privata "(PL) convenzionato deve precisare:

- a) Le aree da cedere per urbanizzazione primaria;
- b) Le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- c) Le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dalle presenti norme;

- d) La suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e) La destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- f) La progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La sostituzione della cessione delle aree di urbanizzazione secondaria con il pagamento del costo corrispondente, il cui importo è da determinare secondo quanto disposto dal 5° comma dell'art. 10 delle presenti N.T.A., è ammessa solo per le zone di espansione residenziale semprechè vi sia l'assenso del Comune per comprovate, oggettive difficoltà di reperimento delle aree.

Il progetto di PL convenzionato deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

Stato di fatto (in un'unica copia)

- 1- Stralcio in copia bianco-nera del P.R.G., in scala 1:2000 sul quale, a cura del progettista, debbono essere riportati con perimetrazione rossa i confini di proprietà e con perimetrazione verde le aree da includere nel piano.
- 2- Estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici.
- 3- Stato di fatto della zona su ingrandimento del rilievo aereofotogrammetrico, in scala 1:2000, aggiornato, quotato, con individuazione di un caposaldo fisso permanente, riferito alle quote altimetriche. Dovranno altresì essere indicati:
 - Il verde esistente, con rilievo di tutte le essenze arboree;
 - Le costruzioni o manufatti di qualunque genere;
 - Gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
 - Eventuali vincoli;
 - La toponomastica.
- 4- Documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista (formato minimo dei fotogrammi 10x13), con particolare riferimento a:
 - Fabbricati della zona interessata;
 - Alberature della zona interessata.

Progetto (in triplice copia)

- 5- Planimetria di progetto in scala 1:500, indicante numerazione dei lotti, strade e piazze, debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta e parcheggio.
- 6- Sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso.

- 7 - Profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti;
- 8- Tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati:
 - La superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;
 - Il volume totale o la superficie utile edificabile;
 - La superficie di ogni area di uso pubblico;
 - l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso.Dovranno altresì essere visualizzate le aree che restano di proprietà privata e quelle che vengono cedute in proprietà al Comune.
- 9- Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognature, energia elettrica e rete telefonica), con relativa previsione di spesa.
- 10- Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa.
- 11 - Norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del PL.
- 12 - Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- 13 - Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno, finalizzate a conoscere i seguenti dati:
 - a) Caratteristiche geotecniche dei terreni, da determinarsi mediante la rilevazione stratigrafica dei terreni sino alla profondità in cui non si risentono i sovraccarichi applicati e mediante la determinazione dei parametri geotecnici più significativi dei termini stratigrafici incontrati. Gli elementi di cui sopra debbono essere acquisiti attraverso l'esecuzione di sondaggi o prove penetromiche statiche eseguite a larghe maglie. Per corredare tali prove ed in particolare per definire arealmente eventuali livelli particolarmente interessati si possono eseguire anche sondaggi elettrici verticali e/o orizzontali.
 - b) Ampiezza delle escursioni della falda freatica in connessione con l'idrografia della zona; profondità del livello superiore della falda stessa.
I risultati delle analisi elencate ai punti precedenti debbono essere raccolti e correlati in una relazione che fornisca valutazioni qualitative e quantitative circa il tipo di intervento ammissibile, e l'influenza che l'intervento progettato può avere sul contesto geologico generale.

La relazione deve inoltre descrivere le modalità di esecuzione delle prove ed i metodi di calcolo adottati.

Alla relazione vanno allegati i seguenti elaborati cartografici, da eseguirsi alla stessa scala di 1:500 alla quale sono eseguiti i disegni del progetto urbanistico (tranne l'elaborato di cui al punto a):

- a) Carta della litologia superficiale;

- b) Carta geomorfologica contenente anche i dati dell'idrologia superficiale;
- c) Carta dell'idrologia sotterranea, finalizzata sia al reperimento di eventuali risorse idriche sia alla valutazione degli effetti indotti dall'insediamento sugli acquiferi;
- d) Carta dell'ubicazione delle prove eseguite.
A tale carta debbono essere allegate le sezioni geognostiche, anch'esse redatte in scala (verticale e orizzontale) di 1: 500;
- e) Carta dell'edificabilità, ottenuta dalla sintesi di tutte le analisi condotte.
In tale carta, l'area di intervento deve risultare suddivisa in zone, corrispondenti a classi di edificabilità. Ogni classe di edificabilità è caratterizzata da una tipologia costruttiva (carichi ammissibili, tipo di fondazioni ecc.) e da una particolare tecnica di intervento (costruzione su rilevati, apposizione di elementi isolanti, ecc.), secondo quanto specificato nella suddetta relazione.

14- Da parte del sindaco dovrà essere predisposta dichiarazione attestante che il piano in questione ricade o meno:

- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico forestale;
- all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
- all'interno di zona a rischio sismico (con tipo di scenario di pericolosità sismica da definire).

I PP, i PL e i piani per gli insediamenti produttivi relativi alle zone industriali e artigianali possono non contenere gli elementi di cui al numero 6 dell'elenco che precede.

Le convenzioni prescritte per i piani particolareggiati di iniziativa privata (ex lottizzazioni) devono prevedere:

- 1) La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme, od il corrispettivo in denaro prescritto;
- 2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme;
- 3) I termini di ultimazione delle fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 4) L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'amministrazione comunale in base alla convenzione stessa;

- 5) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

ART. 24

INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI: PIANI DI RECUPERO (P.d.R.)

Nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, la presentazione di un progetto edilizio può essere subordinata alla preventiva approvazione di un "piano di recupero" di iniziativa pubblica o privata.

Per i piani di recupero valgono le procedure, gli elaborati, nonché le convenzioni previste dall'art.23 per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, a eccezione di quanto richiesto ai numeri 6 e 7 del sopra citato art. 23 delle presenti norme.

Oltre agli elaborati di cui sopra i piani di recupero debbono contenere i seguenti elaborati:

- Rilievo dello stato di fatto edilizio, anche mediante assemblaggio delle planimetrie catastali in scala 1:200;
- Progetto di massima dell'intervento di recupero con relative destinazioni d'uso e con l'indicazione dei metodi costruttivi e dei materiali previsti in scala 1:200;
- Indicazione dei tipi di intervento (restauro, risanamento, ristrutturazione demolizione e ricostruzione, nuova costruzione) su planimetria specifica in scala 1:200;
- Individuazione delle modalità di intervento (singole concessioni, unità minime di intervento, comparti, ecc.), in scala 1:200;
- Individuazione del programma di intervento (piano dei lavori, mobilità degli abitanti) in scala 1:200.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Gli interventi previsti dal piano di recupero, se convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977, fruiscono delle agevolazioni creditizie descritte all'articolo 13 della citata L. 457/1978, purché i soggetti richiedenti abbiano i requisiti di reddito stabiliti dagli articoli 20 e 21 e purché vengano osservate le condizioni definite agli articoli 17 e 19 della medesima legge.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o

assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni per l'edilizia economica e popolare.

La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti, anche se costoro non sono in possesso dei requisiti di cui al comma precedente. In tal caso gli stessi soggetti non possono fruire del contributo pubblico (perché già percepito dall'impresa o dalla cooperativa per lo stesso intervento).

Gli interventi previsti nei piani di recupero che non vengano convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977 non possono fruire delle agevolazioni creditizie previste dalla L. 457/1978. Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso subordinare anche la concessione onerosa alla stipula di una convenzione.

In questo ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune, ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

I proprietari di immobili da includersi nei piani di recupero, qualora non rappresentino almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili stessi, sempre in base all'imponibile catastale, non possono presentare proposte di piani di recupero singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto.

Nel caso di interventi convenzionati, la convenzione deve contenere:

- a) L'indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi;
- b) Le eventuali agevolazioni pubbliche concesse per la realizzazione dell'intervento, e precisamente:
 - I contributi economici, in conto interesse o in conto capitale, da parte dello Stato, della Regione e del Comune, o concessi nell'ambito di accordi pubblici (con associazioni di istituti di credito, assicurativi, ecc.);
 - Le facilitazioni relative alla fattibilità delle operazioni di recupero quali l'allontanamento temporaneo (in case parcheggio predisposte dal Comune) o definitivo (assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata) delle famiglie occupanti gli alloggi da recuperare e la consulenza tecnica per la progettazione, ecc.
 - Condizioni particolari per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.
- c) Le garanzie per l'assegnazione degli alloggi risanati a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, assicurando la priorità ai precedenti occupanti;
- d) La determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore calcolato sulla base dei costi di recupero e tenendo conto dell'incidenza delle agevolazioni di cui alla lettera b);

- e) Il periodo di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

ART. 25

INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI: PIANI DELLE AREE DESTINATE AD EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.)

Il piano per l'edilizia economica e popolare si applica di norma nelle zone destinate dal Piano Regolatore Generale a edilizia residenziale nonché nelle zone edificate, ivi compresi i centri storici, su immobili o parti di essi.

Le varianti al P.E.E.P. sono ammissibili per l'inclusione di nuove zone residenziali già previste dal P.R.G. e per modificazioni di minima entità legate alla funzionalità di attuazione e di organizzazione urbanistica.

Le varianti al P.E.E.P. che lo riducano o che modifichino il P.R.G. devono essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Regionale.

Per la formazione e l'approvazione del P.E.E.P. e delle relative varianti si seguono le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 47/78 come modificata dalla L.R. 23/80.

Il P.E.E.P. dovrà contenere i criteri e le priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/1971, n°865.

Per gli interventi di edilizia economica popolare che consistano in restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici, il Comune con deliberazione consiliare, prima di iniziare il procedimento di espropriazione, può invitare i proprietari degli immobili o di singoli alloggi, che risultano tali al momento della notifica del vincolo di piano, a realizzare direttamente le opere previste dal piano. In tal caso il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/1971, n. 865, e l'area interessata è computata nella quota di cui all'undicesimo comma dell'articolo stesso.

ART. 26

INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI:PIANO BELLE AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

I P.I.P., di cui all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni e integrazioni, possono essere applicati in tutti i casi previsti e secondo le modalità dell'art.24 della L.R. 47/78 modificate dalla L.R. 23/80, seguendo le procedure dell'art. 21 della medesima legge regionale.

I P.I.P. devono contenere i seguenti elaborati tecnici:

Tav. 1- Planimetria generale, scala 1:10.000;

- Tav. 2- Piano regolatore generale vigente, scala 1:5000 o 1:2000;
- Tav. 3- Planimetria catastale, scala 1:2000;
- Tav. 4- Planimetria dello stato attuale, scala 1:500;
- Tav. 5- Planimetria generale di progetto, scala 1:2000;
- Tav. 6- Planimetria generale di progetto, scala 1:500, corredata di schemi degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognature, energia elettrica, rete telefonica, impianto di pubblica illuminazione) e del progetto di massima degli spazi per servizi, verde attrezzato e sosta e parcheggio.
- Tav. 7- Conteggi generali;
- Tav. 8- Elenchi catastali;
- Tav. 9- Norme tecniche di attuazione;
- Elab. 10- Relazione generale (contenente anche le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano).
- Elab. 11- Relazione geologica.

ART. 27

INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

L'attuazione del piano mediante "intervento edilizio diretto (progetto edilizio o progetto esecutivo dell'opera) consiste nell'edificazione su singoli lotti o nella realizzazione di singole opere sulle aree di pertinenza.

L'edificazione è consentita dietro rilascio della concessione edilizia, in tutti i casi in cui la concessione stessa è obbligatoria, a condizione che:

- 1 - Siano garantite l'esecuzione delle opere e la cessione gratuita delle aree relative all'urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, nuclei di verde attrezzato, fognature, rifornimento idrico, gasdotto, rete di illuminazione, ecc.) in tutte le zone omogenee, tranne che nelle zone omogenee E, purché non espressamente prescritto dalle presenti norme;
- 2- Sia garantita l'assunzione da parte del concessionario degli oneri di urbanizzazione nella misura indicata dalle presenti norme, quando l'intervento edilizio non prevede, in base alla legislazione vigente, la stipula di una convenzione o la concessione gratuita;
- 3- Siano osservati le prescrizioni e gli indici edilizi e urbanistici indicati dalle norme e rispettate le prescrizioni dei regolamenti edilizio e d'igiene;
- 4 - Sia dimostrata la disponibilità della superficie minima di intervento prescritta e, per i lotti già edificati, la disponibilità dell'area di pertinenza, attraverso un certificato catastale di mappa originale, di tutte le aree di proprietà del richiedente esistenti nella zona, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale, attestante se dalla data di adozione del P.R.G. sono intervenuti frazionamenti successivi delle aree stesse.

Salvo il caso particolare di edifici tutelati per i quali la documentazione relativa allo stato di fatto ed al progetto è ulteriormente specificata all'art. 13 delle presenti norme, in generale la documentazione prescritta per la domanda di concessione edilizia è indicata dal vigente Regolamento Edilizio.

ART. 28

NORME GENERALI D'ATTUAZIONE

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, e loro parti, deve essere indicata nei progetti di "intervento edilizio diretto" come in quelli per "l'intervento urbanistico preventivo", in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato a concessione o autorizzazione da parte del Comune.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività che venissero insediate in locali abusivi o che abbiano ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione, salvo successiva variante di destinazione regolarmente concessa.

In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici preventivi (PP, PL, PdR, PIP, ecc.) qualora le linee grafiche che, sugli elaborati di P.R.G. delimitano e suddividono le aree incluse o da includere in detti strumenti, cadano in prossimità ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, ecc.), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore.

ART. 29

FACOLTA' DI DEROGA

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme nei limiti previsti dalla legislazione vigente e in particolare dallo art. 41/quarter della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'art. 54 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

ART. 30

NORMA TRANSITORIA

Per i piani particolareggiati d'iniziativa privata in corso di approvazione o di attuazione al momento dell'adozione del P.R.G., sia nelle zone residenziali che in quelle produttive, valgono gli indici e le prescrizioni oggetto di convenzione fino a quando non sia avvenuta la cessione al Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione; solo successivamente a tale cessione possono essere utilizzati gli indici previsti dalle presenti norme in tali zone.

Per i piani particolareggiati d'iniziativa pubblica e privata in attuazione dei comparti d'intervento individuati dalle tavole di P.R.G. in cui siano rappresentate aree a verde pubblico ed a parcheggi, è obbligatorio il rispetto delle quantità a verde pubblico ed a parcheggio desumibili graficamente dalle tavole di P.R.G., mentre può essere proposta e acconsentita una diversa articolazione planimetrica delle aree stesse.

Per quanto infine riguarda l'efficacia dei piani particolareggiati già convenzionati alla data di adozione del presente P.R.G., ed in particolare alle parti degli stessi non realizzate a tale data, si fa riferimento all'art. 63 della L.R. 7 dicembre 1978, n°47 e successive modificazioni.

ART. 32 - NUOVE PROCEDURE AUTORIZZATIVE

Nuove procedure autorizzative che prevalgono rispetto a quelle delle presenti N.T.A., sono dettate dall'art. 60 della L. 662/96 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, a cui si rimanda per la parte che modifica la L. 493/93,

ART. 33 - MISURE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DEL SUOLO

In tutte le nuove aree edificabili previste dal P.R.G. con la variante adottata il 10/3/2005 con Delibera di C. C. n. 29 o con altre successive eventuali varianti valgono le seguenti prescrizioni:

1 - Dovranno essere realizzate, qualora possibili, cartografie idrogeologiche aggiornate (carte delle isofreatiche e delle isobate della falda) dell'area in esame e di un suo adeguato intorno, tenendo presente che l'idrogeologia sotterranea di tutte le aree in esame presenta falde di cui bisognerà tener conto nella progettazione (es. mediante fondazioni particolari, setti drenanti e quant'altro);

2 - Si dovrà preventivamente verificare inoltre l'esistenza di paleomorfologie sepolte (paleovalvei) tali da creare rischi sismici mediante interazione con le strutture di fondazione, e di conseguenza scegliere soluzioni tecniche fondazionali in grado di annullare tali rischi; ci• sembra particolarmente pertinente per il caso della porzione centrale dell'area C/05 Riolo Terme (ex-Abbazia) in corrispondenza della vallecchia del Rio Abbazia;

3 - Andranno eseguite verifiche di stabilità delle zone in pendio interessate da edificazione, in condizioni ante-operam e post-operam, al fine di dimostrare l'assoluta sicurezza della situazione in entrambi i casi; tali verifiche dovranno comprendere l'area interessata e un suo adeguato intorno;

4 - Dovranno essere realizzate per ogni area e per ogni edificio indagini geologiche e geognostiche di dettaglio mediante l'esecuzione di penetrometrie statiche e/o sondaggi o, subordinatamente, penetrometrie dinamiche spinte alle profondità minime di legge dal piano di campagna oppure a profondità maggiori qualora richiesto dalle situazioni stratigrafiche o dalle esigenze progettuali; tali indagini dovranno appurare la stratigrafia

dei terreni di fondazione, valutare le caratteristiche litotecniche (geomeccaniche) degli stessi terreni, valutare la capacità portante ed individuare i carichi ammissibili ed i cedimenti assoluti e differenziali; in caso di presenza di terreni dalle caratteristiche litotecniche scadenti (argille molli, ecc. come a volte Š il caso) dovranno altresì essere limitati al massimo i carichi applicati ed i cedimenti assoluti e differenziali, nonché essere prese in considerazione soluzioni fondazionali alternative ed adeguate alla situazione (es. fondazioni profonde); le indagini di dettaglio dovranno verificare le ipotesi stratigrafiche e fondazionali riportate dalla Relazione geologica;

5 - Le indagini geologiche e geognostiche di dettaglio dovranno servire anche ad individuare la presenza di strati o livelli sabbiosi saturi, per i quali dovrà essere valutato il potenziale di liquefazione sismico con l'applicazione di una accelerazione a max pari a 0,25 g e con la scelta di Magnitudo (M) e terreni di fondazione adeguati a quanto noto dalla storia sismica delle aree in esame; da ciò discenderanno le soluzioni tecnico-progettuali del caso;

6 - Per ogni edificio dovrà essere valutato il valore del coefficiente sismico di fondazione, sempre in base alle risultanze delle indagini geognostiche di dettaglio, e nell'ambito di valori 1,00-1,30;

7 - Le opere fondazionali andranno comunque attestate su substrato intatto, in posto, inalterato, integro, omogeneo e stabile sismicamente; le fondazioni andranno attestate nel substrato compatto (fondazioni profonde in roccia in posto) qualora ciò sia indicato dalla Relazione geologica o da indagini più dettagliate;

8 - Dovrà essere valutato il rischio sismico derivante dalla presenza di morfologie particolari e di scarpate, comprese scarpate e profondità dei corsi d'acqua esistenti in zona; ciò al fine di valutare il valore del coefficiente sismico di fondazione, nonché per individuare adeguate fasce di rispetto (come da normativa vigente) tra tali morfologie e le opere di fondazione per evitare pericolosi fenomeni di amplificazione sismica o altro;

9 - Andranno esaminate le eventuali situazioni di rischio idraulico dell'area in esame e di un suo adeguato intorno, derivandone le necessarie conseguenze tecniche;

10 - Andranno realizzate adeguate opere di regimazione delle acque superficiali;

11 - Andranno rispettate le norme della pianificazione dell'Autorità del Bacino del Reno, in particolare per le opere di mitigazione del rischio idraulico;

12 - Si sconsiglia la realizzazione di piani interrati o seminterrati a causa delle interferenze sismiche che tali cavità potrebbero innescare con le strutture fondazionali o in elevato degli edifici circostanti, con le morfologie naturali o artificiali presenti nonché con le litologie del substrato;

13 - La scelta delle soluzioni tecniche fondazionali dovrà dipendere ovviamente anche dalle tipologie degli edifici previsti nelle successive fasi progettuali.

ALLEGATO A ELENCO DELLE ESSENZE VEGETALI ARBOREE PRESCRITTE NEL
TERRITORIO COMUNALE

A -A FOGLIA CADUCA

1	-ACER CAMPESTRIS	ACERO CAMPESTRE- OPPIO
2	-ACER OPALUS	OPALO
3	-ACER PLATANOIDES	ACERO RICCIO
4	-ACER PSEUDOPLATANUS	ACERO DI MONTE
5	-AESCULUS HIPPOCASTANUM	IPPOCASTANO
6	-AESCULUS PAVIA	PAVIA
7	-ALNUS CORDATA	ONTANO NAPOLETANO
8	-ALNUS GLUTINOSA	ONTANO NERO
9	-CARPINUS BETULUS	CARPINO BIANCO
10	-CELTIS AUSTRALIS	BAGOLARO
11	-CERCIS SILIQUASTRUM	SILIQUASTRO
12	-FRAXINUS EXCELSIOR	FRASSINO MAGGIORE
13	-FRAXINUS ORNUS	ORNIELLO
14	-GINGKO BILOBA	GINKO
15	-JUGLANS REGIA	NOCE
16	-PLATANUS ACERIFOLIA	PLATANO
17	-POPULUS ALBA E ALBA PYRAMIDALIS	ATTICE
18	-POPULUS NIGRA E NIGRA PYRAMIDALIS	PIOPPO NERO E CIPRESSINO
19	-PRUNUS AVIUM	CILIEGIO-SELVATICO
20	-PRUNUS MIRABOLANA VAR. PISSARDI	SUSINO PISSARDI
21	-QUERCUS PEDUNCULATA	FARNIA
22	-QUERCUS SESS. ILIFLORA	ROVERE
23	-SOPHORA JAPONICA	SOFORA
24	-SALIX (SPECIE VARIE)	SALICE
25	-SORBUS AUCUPARIA	SORBO DEGLI UCCELLATORI
26	-SORBUS DOMESTICA	SORBO DOMESTICO
27	-SORBUS TORMINALIS	CIAVARDELLO
28	-TILIA (SPECIE VARIE)	TIGLIO
29	-ROBINIA PSEUDACACIA	ACACIA

B -SEMPREVERDI

30	-CEDRUS ATLANTICA (NON VAR.GLAUCHE)	CEDRO DELL'ATLANTE
31	-CEDRUS DEODARA	CEDRO DELL'HIMALAYA

32	-CUPRESSUS SEMPER – VIRENS	CIPRESSO
33	-PINUS EXCELSA	PINO HIMALAYANO
34	-PINUS NIGRA	PINO NERO-
35	-PINUS SILVESTRIS	PINO SILVESTRE
36	-TAXUS BACCATA	TASSO
37	-QUERCUS ILEX	LECCIO
38	-PINUS PINEA	PINO ITALICO
39	-PINUS PINASTER	PINO MARITTIMO

ALLEGATO B - PROFILI FISIOGRAFICI

Elenco delle unità elementari di territorio suddivise in base alle principali caratteristiche fisiografiche, limitazioni di uso, interventi previsti.

I codici numerici si riferiscono alla tavola 3P.

PROFILO 1.0

Suoli con poche e lievi limitazioni all'utilizzazione agricola. Sono adatti ad un vasto ambito di piante e possono essere sfruttati per colture, pascoli, produzione di foraggi, boschi, mantenimento dell'ambiente naturale.

Sono ubicati in piano o su leggero pendio, con basso rischio di erosione sia eolica che idrica. Sono profondi, generalmente ben drenati, facilmente lavorabili, trattengono bene l'acqua, sono ben forniti di sostanze nutritive per le piante e rispondono bene alle fertilizzazioni.

Questi suoli non sono soggetti ad inondazioni dannose, sono molto produttivi e adatti a coltivazioni intensive. Il clima locale è favorevole alla crescita di molte piante agricole comuni. Possono essere drenati come misura necessaria per ottenere una produzione superiore e per agevolarne la gestione.

Se utilizzati per l'agricoltura, necessitano di ordinarie pratiche colturali per mantenerne la produttività; tali pratiche possono includere l'uso di fertilizzanti e calcitazioni, sovesci, letamazioni, concimazioni con concimi organici e rotazioni appropriate.

Si distinguono in:

- 1.1 Terreni privi di coltura arborea o con colture arboree di esclusivo interesse agronomico. Essi sono da riservare agli usi agricoli e forestali senza alcuna particolare limitazione.
- 1.2 Terreni coperti da cedui delle facies termofila e mesofila di pertinenza di aziende agricole e da boschi di ripa e possono essere mantenuti come tali e coltivati a ceduo. Lungo i principali corsi d'acqua e in vicinanza delle strade possono rivestire un certo interesse per utilizzazioni ricreative se adeguatamente migliorati (formazione di cedui composti, conservazione di alcune piante adulte, formazione di radure, ecc). Possono essere assoggettati ad interventi di conversione

PROFILO 2.0

Suoli con talune limitazioni per la scelta delle piante oppure richiedenti pratiche per la conservazione del suolo.

Questi suoli necessitano di un'accurata gestione, inclusi interventi di conservazione del suolo per prevenirne il deterioramento o pratiche colturali tese a migliorare il rapporto aria-acqua all'interno del suolo. I suoli possono essere utilizzati per colture, pascoli, produzione di foraggi, boschi, mantenimento dell'ambiente naturale, ecc.

Permettono una minore ampiezza di scelta dei tipi di coltura e delle pratiche colturali rispetto ai suoli del tipo 1,0. La limitazione prevalente è costituita dalla loro acclività (pendenza prevalente variabile dal 10% al 20%) Si distinguono in:

- 2.1 Terreni non interessati dalla presenza di boschi localizzati su diversi substrati pedogenetici. Sono destinati alla attività agricola con qualche limitazione nel ricorso ai modelli colturali più impegnativi per l'equilibrio idrogeologico. In genere l'attività agricola è subordinata alla effettuazione di interventi di regimazione e presidio.
- 2.2 Terreni coperti da cedui delle facies termofila e mesofila e da boschi di ripa. Si raccomanda il loro mantenimento all'interno delle aziende operanti data la loro utilità anche nel presidio idraulico dei terreni.

PROFILO 3.0

Suoli con intense limitazioni che riducono la scelta delle piante e/o richiedono speciali pratiche colturali.

Presentano maggiori restrizioni di quelli della classe 2.0, e quando sono usati per coltivazioni le pratiche di conservazione del suolo sono generalmente molto difficili da applicare e da mantenere.

Possono essere utilizzati per colture, pascoli, produzione di foraggi, boschi, mantenimento dell'ambiente naturale, ecc ... Le limitazioni di questi suoli restringono la quantità di coltivazioni intensive, la scelta del periodo di impianto o semina, raccolta, lavorazione del terreno.

Le limitazioni principali di queste aree sono dovute alla acclività (pendenza prevalente compresa tra il 20% e il 35%). Si impongono forti limitazioni alle tecniche agronomiche e all'impiego di macchinari. La lavorazione del terreno è ammessa solo a seguito di interventi di regimazione delle acque. Si distinguono in:

- 3.1 Terreni non coperti da vegetazione arborea appartenenti a diversi tipi litologici. Vi è ammessa l'attività agricola nei limiti sopra evidenziati. Nel caso dei terreni localizzati all'interno della zona di tutela paesistica e ambientale è ammesso unicamente il loro mantenimento come pascoli o la loro progressiva trasformazione in boschi.
- 3.2 Terreni appartenenti prevalentemente alla formazione marnoso-arenacea coperti da cedui della facies termofila e mesofila e da boschi di ripa. Data la loro rilevanza per la difesa del suolo, pur essendo ammessa la coltivazione a ceduo semplice, si raccomanda la loro trasformazione in cedui composti.
- 3.3 Cedui della facies termofila localizzati sul substrato gessoso. Sono esclusivamente destinati alla formazione di boschi adulti attraverso interventi di conversione.

- 3.4 Cedui della facies mesofila in buone condizioni di fertilità e fustaie di conifere e latifoglie. Di notevole interesse per il parco sono destinate prevalentemente ad interventi di conversione e a cure colturali finalizzate alla creazione di boschi adulti di interesse paesaggistico e ricreativo.
- 3.5 Rimboschimenti. Generalmente effettuati con piante estranee all'ambiente naturale locale. Debbono essere gradualmente sostituiti con i tipi di bosco, specie favorendo la rinnovazione naturale di latifoglie locali e anche attraverso l'inserimento artificiale di latifoglie nei punti meno densi.
- 3.6 Doline. Trattasi di terreni consistenti e in buone condizioni di stabilità ma limitati sia dalla accessibilità che dal clima. Fanno parte delle aree di più elevato interesse morfologico ed ecologico. A seconda dei casi sono destinate dal piano:
- al mantenimento di colture permanenti estensive con particolari cautele nell'uso di fertilizzanti. Ciò solo nel caso di interesse attivo da parte di aziende agricole locali;
 - alla loro trasformazione in soprassuoli maturi attraverso lo sviluppo di successioni vegetali naturali con esclusive finalità naturalistiche;
 - ad usi ricreativi ed escursionistici.

PROFILO 4.0

Suoli con intense limitazioni che riducono la scelta delle piante e/o richiedono speciali pratiche colturali.

Presentano maggiori restrizioni di quelle della classe 2.0 e quando sono usati per coltivazioni le pratiche di conservazione del suolo sono generalmente molto difficili da applicare e da mantenere.

Possono essere utilizzati per colture, pascoli, produzione di foraggi, boschi.

Le limitazioni di questi suoli restringono la quantità di coltivazioni intensive, la scelta del periodo di impianto o semina, raccolta, lavorazione del terreno.

Sono caratterizzati da una suscettività forte all'erosione idrica superficiale e/o suscettività moderata all'erosione per movimenti di massa con effetti di fenomeni erosivi interessanti un'area inferiore al 20% della superficie cartografata e alla riattivazione di antichi movimenti di massa. Si distinguono in:

- 4.1 Terreni non coperti da vegetazione arborea correntemente utilizzati per la produzione agricola, non interessati da movimenti franosi in atto o da paleofrane. Vi sono ammesse le normali pratiche colturali con particolari cautele per l'assetto idraulico al fine di evitare la attivazione di fenomeni erosivi o movimenti di massa.
- 4.2 Terreni coperti da cedui in maggioranza della facies termofila, e da boschi di ripa con funzioni prevalenti di presidio del suolo. Si richiede il loro mantenimento ed il loro graduale passaggio a cedui composti con un notevole allungamento dei turni di sfruttamento.
- 4.3 Castagneti in buone condizioni colturali della formazione marnoso arenacea. Si richiede la loro conservazione e il loro miglioramento sia ai fini produttivi che per scopi paesaggistici e ricreativi sia come ottimale forma di presidio dei suoli.

PROFILO 5.0

Suoli con limitazioni molto forti, che restringono la scelta delle piante c/o richiedono una gestione molto accurata.

Le limitazioni all'uso dei suoli della classe 5.0 sono molto forti. Se coltivati, è richiesta una gestione accurata e le pratiche di conservazione del suolo sono molto più difficili da applicare e da mantenere. I suoli di questa classe possono essere utilizzati per colture, pascoli, produzione di foraggi, boschi, turismo, mantenimento dell'ambiente rurale.

Possono essere ben adatti solo a due o tre delle colture comuni oppure la produzione può restare bassa malgrado gli input forniti per un lungo periodo di tempo.

Le limitazioni principali sono dovute all'erosione e alla franosità. Essi sono infatti caratterizzati da una suscettività molto forte all'erosione per movimenti di massa con effetti di fenomeni erosivi interessanti un'area inferiore al 20% della superficie cartografata.

- 5.1 Leccete in buone condizioni di fertilità. Formazioni di esclusivo interesse naturalistico e paesaggistico. Si ammettono solo interventi di conservazione naturalistica.
- 5.2 Terreni dell'area gessosa nudi o coperti da cedui della facies termofila in cui si richiede una graduale trasformazione verso formazioni adulte di esclusivo interesse naturalistico sia attraverso interventi di conversione sia mediante successioni vegetali naturali.
- 5.3 Rimboschimenti. Generalmente effettuati con specie estranee all'ambiente naturale locale, debbono essere gradualmente sostituiti con altri tipi di bosco esclusivamente favorendo la rinnovazione naturale di latifoglie locali.
- 5.4 Cedui della facies termofila, pioppeti e formazioni igrofile di ripa, collegati alla attività di aziende agricole. Si ammette il mantenimento di tali pratiche colturali e si richiede il loro graduale passaggio a cedui composti con un notevole allungamento dei turni di sfruttamento nel caso dei cedui. Di notevole interesse la loro trasformazione anche gradualmente in piantagioni arboree (noci, ciliegi).
- 5.5 Terreni non coperti da vegetazione arborea in cui si ammettono solo quelle pratiche colturali che non pregiudichino la stabilità del suolo (vedi norme di zona). Tali precauzioni sono particolarmente richieste nella fascia delle argille.

PROFILO 6.0

I suoli della VI classe hanno intense limitazioni che li rendono inadatti alla coltivazione e limitano il loro uso al pascolo, alla produzione di foraggi, alla forestazione e al mantenimento dell'ambiente naturale.

Le condizioni fisiche di questi suoli sono tali da rendere utili gli interventi di miglioramento del pascolo, se necessari, con semine, calcitazioni, fertilizzazioni e vari sistemi di drenaggio.

La notevole pendenza (compresa tra il 35% e il 70%) li rende inadatti a qualunque pratica agronomica. Sono invece adatti alla forestazione nei limiti delle prevalenti finalità paesaggistiche che e di tutela che possono rivestire i boschi nel nostro caso.

Comprendono diverse realtà:

- 6.1 Terreni nudi della fascia marnoso arenacea o delle aree di detrito non direttamente interessati da fenomeni erosivi o da movimenti di masse il cui presidio idraulico e la cui difesa è strettamente necessaria ad un ordinato sviluppo delle attività agricole delle zone circostanti.
Essi sono essenzialmente soggetti ad interventi di regimazione delle acque e a colture permanenti estensive (prati stabili, prati-pascoli, pascoli). E' altresì ammessa la loro utilizzazione per piantagioni arboree o, nel caso di terreni non più collegati alle attività di aziende agricole operanti, il loro rimboschimento con specie arboree autoctone.
- 6.2 Terreni nudi dell'affioramento gessoso. Le forti limitazioni ambientali impongono nella maggior parte dei casi la loro destinazione alla graduale formazione di soprassuoli maturi di alto valore naturalistico attraverso successioni vegetali naturali. In taluni casi potranno essere conservati come prati permanenti ed assoggettati alle relative pratiche colturali purché nel quadro di una attenta difesa idraulica.
- 6.3 Rimboschimenti. Generalmente effettuati con specie estranee all'ambiente naturale locale. Debbono essere gradualmente sostituiti con altri tipi di bosco esclusivamente favorendo la rinnovazione naturale di latifoglie. Data la notevole quantità di limiti ambientali occorrono particolari cautele nella predisposizione dei drenaggi e nel governo delle acque superficiali; urgenti alcuni risanamenti e ripuliture.
- 6.4 Cedui di diversa composizione e sviluppo localizzati nella fascia marnoso-arenacea e, sporadicamente, in detriti. Prevalentemente costituiti da cedui della facies termo-xerofila, da boschi di ripa, da qualche pioppeto artificiale e da una certa quantità di boschi mesofili.
Li accomuna la scarsa produttività stagionale e la necessità di un loro attento governo ai fini della difesa idrogeologica. Anche se collegati alla attività di aziende agricole si impone il loro passaggio a forme di ceduo composto maggiormente soddisfacenti per la conservazione del suolo e per la loro stessa produttività.
- 6.5 Formazioni boschive dell'affioramento gessoso costituite da cedui della facies termo-xerofila. Sono destinati alla formazione di boschi maturi di prevalente interesse paesaggistico e protettivo attraverso interventi di conversione.
- 6.6 Formazioni boschive dell'affioramento gessoso costituite da cedui della facies mesofila. Le condizioni di media e buona fertilità stagionale (almeno in termini relativi) e il discreto sviluppo di questi cedui indica come oggetto privilegiato di programmi di sviluppo verso formazioni d'alto fusto. Vi si prescrivono quindi interventi di ripulitura e di conversione mediante modesti e gradualmente diradamenti

selettivi, tesi a favorire la crescita rapida di specie che l'azione antropica ha in passato ridotto di numero (aceri, sorbi, frassini ecc).

- 6.7 Boschi adulti dell'affioramento gessoso. Sono costituiti da castagneti in fase di transizione verso formazioni miste e bisognosi di cure colturali, da fustaie di conifere e di latifoglie in nuclei di medie dimensioni, e da formazioni boschive miste adulte comprese all'interno di parchi pubblici e privati. Li accomuna l'esigenza di intense cure colturali e di lotta ai parassiti e infestanti e, in prospettiva, di trasformarli in formazioni boschive più consone alle finalità paesistiche e ricreative.
- 6.8 Leccete in discrete condizioni ambientali: formazioni di esclusivo interesse naturalistico e paesaggistico. Si ammettono solo interventi di conservazione naturalistica. La presenza umana vi deve essere fortemente limitata data la loro elevata fragilità e la loro attitudine ad ospitare presenze faunistiche di elevato interesse.

PROFILO 7.0

I suoli appartenenti alla VII classe hanno limitazioni molto intense che li rendono inadatti alle coltivazioni e che restringono il loro uso al pascolo brado, alla forestazione o al mantenimento ambientale.

Le condizioni fisiche di questi suoli sono tali da rendere inutili gli interventi di miglioramento del pascolo come semine, calcitazioni, o vari sistemi di drenaggio. Le restrizioni sono più severe di quelle del VI classe poiché una o più limitazioni permanenti sono ineliminabili. Possono essere usati senza pericolo per pascolo, forestazione o mantenimento ambientale, o per alcune combinazioni di questi usi con una appropriata gestione. I suoli di questa classe possono essere più o meno adatti alla forestazione a seconda delle caratteristiche del suolo e del clima locale. Non sono adatti a nessuna delle comuni colture. Trovano un limite insuperabile nella eccessiva acclività (oltre il 70%): gli interventi di forestazione sono quindi orientati alla sola difesa.

- 7.1 Terreni nudi. Sono destinati al mantenimento dello stato di fatto e alla loro progressiva trasformazione verso forme di soprassuolo più evolute mediante successioni vegetali naturali.
- 7.2 Boschi cedui della facies termo-xerofila e boschi di ripa in cattive condizioni di fertilità stagionali e in stato di alto rischio idrogeologico. Essi sono infatti localizzati nella fascia litologica marnoso-arenacea in aree di equilibrio instabile. Si prescrive la loro graduale trasformazione in boschi di alto fusto mediante graduali interventi di conversione.
- 7.3 Rimboschimenti. Gradualmente effettuati con specie estranee all'ambiente naturale locale: ciò è tanto più grave date le forti limitazioni stagionali. Si impone una loro graduale trasformazione in boschi misti favorendo la rinnovazione naturale di latifoglie locali. Nell'immediato necessitano di interventi di risanamento a danno di insetti nocivi e di vegetazione infestante.

- 7.4 Boschi cedui mesofili dell'area gessosa. Si prevede la loro trasformazione in boschi adulti a scopo protettivo e naturalistico mediante gradualmente interventi di conversione.

PROFILO 8.0

I suoli appartenenti alla VIII classe hanno limitazioni molto intense che li rendono inadatti alle coltivazioni e che restringono il loro uso a pascolo brado, alla forestazione o al mantenimento ambientale.

Le condizioni fisiche di questi suoli sono tali da rendere inutili gli interventi di miglioramento del pascolo come semine, calcitazioni, vari sistemi di drenaggio. Le restrizioni sono più severe di quelle delle classi precedenti poiché le limitazioni sono ineliminabili se non in cicli temporali lunghissimi.

In particolare queste aree sono soggette ad erosione idrica per movimenti di massa con effetti interessanti un'area compresa fra il 20% e l'80% della superficie cartografata. Comprende:

- 8.1 Terreni nudi o cespugliati in diverse situazioni geolitologiche (formazioni marnoso arenacee e argille). Vi si ammettono unicamente il pascolo brado e la forestazione a scopi di tutela. Sono pertanto escluse tutte le forme di trasformazione agronomica dei suoli, comprese quelle più leggere.
- 8.2 Cedui della facies termo-xerofila e mesofila sulle aree esterne all'affioramento gessoso. Vi si ammettono unicamente interventi di conservazione.

PROFILO 9.0

Suoli e territori che hanno limitazioni che precludono il loro uso per fini produttivi e restringono il loro uso a fini ricreativi, a propositi estetici e al mantenimento dell'ambiente naturale.

Dai suoli e dai territori di questa classe non ci si possono attendere miglioramenti significativi da una gestione a pascolo, coltivi o alberi, tuttavia è possibile ottenere benefici dall'uso di tipo naturalistico, ricreativo o di protezione delle zone di crinale. Fanno parte di questa classe le aree interessate da erosione idrica e per movimenti di massa per un'area superiore all'80% della superficie cartografata.

Comprendono:

- 9.1 Terreni nudi, cespugliati o occupati da cedui radi della facies termo-xerofila interessati da erosione idrica superficiale. Sono destinati alla protezione dei crinali anche mediante interventi di forestazione o, sui terreni argillosi, mediante lo sviluppo di successioni vegetali naturali previa realizzazione di adeguate opere di regimazione delle acque.
- 9.2 Terreni nudi e cespugliati con elevata rocciosità e scarsità di suolo del gesso e delle aree marnoso-arenacee. Vi si esclude ogni intervento umano che non sia finalizzato al miglioramento del sistema di drenaggio e alla tutela dello sviluppo vegetale naturale.

- 9.3 Terreni rocciosi della fascia marnoso-arenacea occupati da cedui radi della facies mesofila o da boschi di ripa. Vi si ammettono unicamente interventi di conversione.
- 9.4 Boschi cedui delle facies-termo-xerofila e mesofila sulle aree gessose in condizioni di rocciosità massima. Vi si ammette unicamente lo sviluppo di successioni vegetali naturali con finalità naturalistiche e paesaggistiche.
- 9.5 Leccete in condizioni di massima rocciosità. Costituiscono uno degli ambienti di maggior rilevanza paesaggistica e naturalistica.
Sono destinate alla sola conservazione naturalistica.

PROFILO 10.0 - FRANE ANTICHE

Comprendono diversi suoli e soprassuoli in frane ormai stabilizzate. Si dividono in:

- 10.1 Aree in cui sono ammesse attività colturali purchè precedute da opere di regimazione delle acque e di presidio dei suoli.
- 10.2 Aree in cui sono ammesse unicamente le colture permanenti estensive e la coltivazione dei cedui con un allungamento dei termini di sfruttamento.

PROFILO 11.0 - FRANE ATTUALI

Comprende i terreni interessati da movimenti franosi in atto. Le pratiche colturali vi sono strettamente limitate. Esse sono generalmente assoggettate a "Piani di recupero produttivo".

PROFILO 12 - CAVE

Comprende le cave in attività per cui il Piano delle Attività Estrattive detta una specifica normativa.

PROFILO 13 - AREE URBANE

Comprende le aree dei centri abitati disciplinate dalle norme specifiche di P.R.G. e dal vigente Piano del Centro Storico.

Limitatamente ai profili 8.1 - 9.1 - 9.2 - 9.3 - 10.1 - 10.2 sono ammissibili deroghe alle prescrizioni colturali, se sostenute da perizie agronomiche che attestino possibilità di intervento diverse da quelle prescritte, da approvare da parte della Commissione Edilizia integrata.

ALLEGATO C DISCIPLINA COLTURALE E DIFESA DEL SUOLO

1) MODELLI COLTURALI

Si distinguono i seguenti modelli colturali:

- a) Interventi in verde di protezione (rimboschimenti, cespuglietti di consolidamento, inerbimenti) e di coltura dei boschi esistenti.
Tali modelli colturali si distinguono in:
- a 1) Successioni vegetali naturali: sviluppo spontaneo della vegetazione verso fasi evolutive sempre più complesse fino all'eventuale affermazione di un soprassuolo arboreo naturale. Sono ammessi leggeri interventi di regimazione e modesti interventi di zappettatura e semina volti a facilitare la rinnovazione naturale;
 - a 2) Rimboschimenti per semina o piantagione di essenze arboree autoctone idonee ai vari ambienti del Parco finalizzati alla conservazione del suolo e alla creazione di scenari naturali congrui con le finalità del Parco;
 - a 3) Piantagioni arboree con essenze di interesse agricolo e forestale finalizzate al recupero di aree marginali per l'agricoltura ma con sufficienti potenzialità produttive. Tale modello colturale prevede localmente la sola utilizzazione di essenze di pregio quali noce e ciliegio;
 - a 4) Conservazione naturalistica. L'ambiente naturale, nelle forme in cui oggi si manifesta, viene lasciato libero di evolvere spontaneamente, senza alcun intervento antropico se non in caso di calamità naturale;
 - a 5) Ceduo. Mantenimento del governo a ceduo del soprassuolo, come forma di sostegno all'attività di aziende agricole esistenti in conformità con quanto prescritto dalle norme di polizia forestale in riferimento alle modalità di sfruttamento;
 - a 6) Conversione. Passaggio graduale dal governo a ceduo al governo all'alto fusto secondo specifici progetti di iniziativa pubblica o privata approvati con le modalità di Piani Particolareggiati.
In attesa della formazione ed attuazione di detti progetti non è ammessa alcuna forma di intervento se non ripulitiva ai fini della prevenzione antincendio o interventi a carico e a danno di infestanti che compromettano la conversione.
In prima istanza le formazioni boschive assoggettate a tale modello colturale sono da considerarsi sottratte a qualsiasi intervento in attesa del manifestarsi di condizioni intrinseche più favorevoli all'intervento attivo dell'uomo.
 - a 7) Cure colturali nei boschi adulti. Sono finalizzate al mantenimento e alla rinnovazione del soprassuolo. Nei castagneti da frutto tale modello colturale comprende la difesa fitosanitaria, gli interventi volti ad assicurare la sicurezza dei visitatori e al miglioramento della qualità dei frutti in funzione commerciale.
- b) Colture permanenti estensive (prati stabili, prati pascoli, pascoli);

- c) Colture permanenti o semipermanenti a ciclo poliennale, più o meno intensive (colture orto-floro-frutticole, colture erbacee);
- d) Tutte le colture, comprese anche le colture intensive avvicendate (seminativi a ciclo annuale).

Tali modelli colturali sono elencati per crescente capacità, a parità di altre condizioni, di indurre un dissesto superficiale e di interferire con il regime idrico superficiale.

2) INTERVENTI DI REGIMAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI

Sono elencati per corrente capacità di assicurare la difesa del suolo i seguenti interventi di regimazione delle acque superficiali:

2.1.) Modeste opere di regimazione

- 2.1.1.) Apertura di capifossi inerbiti a sezione trapezia di superficie non inferiore a mq. 0,70, ad arginetto rilevato a valle di almeno 20 cm. sul piano di campagna, ad andamento conforme alle regole della sistemazione a spina o a girapoggio, in relazione all'andamento delle pendici;
- 2.1.2.) Apertura annuale degli acquaioli ad andamento tale da costituire, all'inserimento nei capifossi, angolo compreso fra 25° e 45°;
- 2.1.3.) Piantagione di alberi a margine dei collettori principali per una fascia di terreno larga almeno ml. 5, prevedendo un esemplare arboreo ogni 50 mq;
- 2.1.4.) Campi a "tramite" (per "tramite" si intende la minor distanza tra due fossi) non maggiore di 40 ml.

2.2. Modeste opere di regimazione e presidio

- 2.2.1.) Apertura di capifossi inerbiti e arborati (una pianta ogni 8 ml.), a sezione trapezia di superficie non inferiore a mq. 0,70, ad arginetto rilevato a valle di almeno cm. 20 sul piano di campagna e ad andamento conforme alle regole della sistemazione a spina o a girapoggio, in relazione all'andamento delle pendici;
- 2.2.2.) Apertura annuale degli acquaioli ad andamento tale da costituire all'inserimento nei capifossi, angolo compreso fra 25° e 45°;
- 2.2.3.) Interventi di forestazione a margine dei collettori principali, per una fascia di terreno larga almeno 5 ml., prevedendo n. 3 giovani trapianti forestali per mq.;
- 2.2.4.) Campi a "tramite" non maggiori di 25 ml.;

2.2.5.) Messa in opera di una soglia in verde o in legno ogni 5 ml. di salto di quota dei collettori.

2.3.) Opere di regimazione e presidio

2.3.1.) Apertura di capifossi inerbiti e arborati (una pianta ogni 8 ml.) a sezione trapezia di superficie non inferiore a mq. 0,70, ad arginetto rilevato a valle di almeno cm. 20 sul piano di campagna a cespugliato (2 esemplari per ml.), ad andamento conforme alle regole della sistemazione a spina o a girapoggio, in relazione all'andamento delle pendici.

2.3.2.) Apertura annuale degli acquaioli di andamento tale da costituire, all'inserimento nei capifossi, angolo compreso fra 25° e 45°;

2.3.3.) Interventi di forestazione su una fascia di terreno di almeno 5 ml. a margine dei collettori e di ml. 7 a margine dei compluvi principali, prevedendo tre giovani trapianti forestali per mq.;

2.3.4.) Messa in opera di una soglia in verde o in legno ogni 5 ml. di salto di quota dei collettori;

2.3.5.) Messa in opera di una soglia semipermanente (briglia in gabbioni) ogni 20 ml. di salto di quota nei compluvi principali;

2.3.6) Campi a "tramite" non maggiore di ml. 15.

2.4.) Impegnative opere di regimazione e presidio, anche permanenti

2.4.1.) Apertura di capifossi inerbiti e arborati (una pianta ogni 8 ml.) a sezione trapezia di superficie non inferiore a mq. 0,70, ad arginetto rilevato a valle di almeno cm. 20 sul piano di campagna e cespugliato (2 esemplari per ml.), ad andamento conforme alle regole della sistemazione a spina o a girapoggio, in relazione all'andamento delle pendici;

2.4.2.) Apertura annuale degli acquaioli di andamento tale da costituire, all'inserimento nei capifossi, angolo compreso fra 25° e 45°;

2.4.3.) Interventi di forestazione su una fascia di terreno di almeno 5 ml. a margine dei collettori e di ml. 7 a margine dei compluvi principali, prevedendo tre giovani trapianti forestali per mq.;

2.4.4.) Messa in opera di una soglia in verde o in legno ogni 5 ml. di salto di quota dei collettori;

2.4.5.) Messa in opera di una soglia semipermanente (briglia in gabbioni) ogni 20 ml. di salto di quota nei compluvi principali;

2.4.6.) Campi a "tramite" non maggiore di ml. 15;

2.4.7.) Interventi con opere di fondo permanenti (in muratura e gabbioni) nei compluvi principali (soglie, traverse, drenaggi, sostegni) da realizzarsi secondo specifico progetto da sottoporre ai normali procedimenti di approvazione previsti dalla legge.

2.5.) Sistemazioni "idrauliche" e opere di consolidamento e/o di rimodellamento delle pendici

Da realizzarsi secondo progetto specifico, da sottoporre ai normali procedimenti di autorizzazione previsti dalla legge.

3) PRESCRIZIONI GENERALI PER LA DIFESA IDROGEOLOGICA

3-1-) Sistemazione dei torrenti

La stabilizzazione del profilo degli alvei dei terreni deve essere raggiunta attraverso la vegetazione spontanea, di tipo igrofilo, sia arbustiva sia arborea, ovvero mediante apparecchiature speciali.

Nel caso dell'adozione di apparecchiature speciali per la sistemazione degli alvei, i tipi di opere dovranno essere in ogni caso scelti secondo la seguente successione preferenziale: opere in verde, opere in terra, opere miste, opere di gabbioni e, infine, opere di muratura. Le opere in muratura sono da riservare a casi essenziali, specie nei terreni della fascia argillosa. Per la realizzazione delle opere in terra dovranno essere adottate quelle soluzioni costruttive che hanno già dato nella zona i migliori risultati in relazione al tipo di substrato interessato.

I tratti superiori dei torrenti il cui bacino idrografico si apre a ventaglio, ripartendosi in una numerosa serie di piccoli affluenti secondari con notevoli pendenze, nonché i tratti caratterizzati dalla variazione dei substrati geolitologici, dovranno essere attentamente controllati e presidiati da apparecchiature in verde, o di altro tipo, atte a evitare l'eventuale verificarsi o il rapido progredire di fenomeni erosivi e di instabilità nei settori superiori dei bacini stessi. In particolare si dovrà intervenire con accorgimenti atti a evitare eccessivi salti d'acqua, a difendere i fianchi d'alveo; la confluenza dei "ventagli" calanchivi negli alvei maggiori dovrà essere permanentemente presidiata da una o più traverse di terra battuta e, successivamente, da colmate di monte stabilizzate e ricoperte da vegetazione idonea, spontanea o immessa, possibilmente capace di espandersi naturalmente ai lati e a monte.

E' fatto divieto di effettuare lavorazioni periodiche in vicinanza del limite delle erosioni calanchive della fascia marnoso arenacea per una profondità minima di 10 metri. Tale fascia di rispetto dovrà essere presidiata con fossi di gronda e vegetazione consolidatrice spontanea. I principali tipi normali di opere d'arte che si ritiene di dover suggerire con le priorità suesposte sono i seguenti:

- Difese e correzioni in verde: trasversali (soglie in verde); longitudinali (siepi, graticciate di vegetazione spondale); estensive (vegetazione atta a rallentare l'azione erosiva generale delle acque).
- Difese e correzioni in terra: trasversali (traverse, colmate in terra battuta); longitudinali (rettifiche alvei, spianamenti).
- Difese e correzioni di muratura a secco in gabbioni; trasversali (traverse, soglie); longitudinali (repellenti, muri di sponda).

- Difese e correzioni di muratura (conglomerato cementizio): trasversali (traverse, soglie); longitudinali (repellenti, muri di sponda).
- Difese e correzioni miste: trasversali (traverse, soglie); longitudinali (repellenti, muri di sponda).

3.2.) Sistemazione delle frane

La regolazione delle acque superficiali e sotterranee ha una notevole influenza nel diminuire la probabilità del verificarsi di movimenti franosi o nel contenere il progresso e nel diminuirne le cause principali di erosione e instabilità.

Al verificarsi dei primi accenni di movimento dovrà esserne data denuncia tempestiva al Comune che indicherà i provvedimenti del caso.

Dovrà inoltre contemporaneamente interrompersi immediatamente ogni altro tipo di lavorazione del terreno e dovranno essere aperte canalizzazioni superficiali di guardia (a monte e laterali) atte a isolare idraulicamente la frana.

Le canalizzazioni di superficie dovranno interessare anche l'area franosa, convogliandone le acque nei punti meno favorevoli al movimento.

Si dovranno poi eseguire drenaggi anche per raccogliere e convogliare le acque sorgive e loro derivazioni. La funzionalità dei drenaggi deve poter essere controllata alla loro uscita.

Il terreno in frana dovrà essere accuratamente conguagliato - anche con mezzi meccanici - per eliminare o impedire i ristagni d'acqua.

Si dovrà infine rinsaldare il terreno con inerbimenti, arbusti o piante consolidatrici, a seconda dell'ambiente pedologico.

Anche ad assestamento avvenuto, è vietata la lavorazione periodica del terreno.

3.3.) Sistemazione dei calanchi

Nella sistemazione dei calanchi ci si atterrà allo schema operativo seguente, in relazione alle reali caratteristiche di ogni località:

- realizzazione di una briglia di 1° ordine a valle della confluenza in ogni ventaglio calanchivo;
- consolidamento dell'area calanchiva mediante la realizzazione di briglie (normalmente in terra battuta) di 2° ordine risalendo i compluvi, con la formazione di colmate di monte che potranno rivestirsi con vegetazione idonea ad espandersi naturalmente (erbacea, arbustiva, arborea), favorendo in tal modo un ulteriore consolidamento al piede delle creste e delle canalizzazioni, aumentando la pendenza di equilibrio ed in genere utile a contrastare il movimento a valle delle colate fangose;
- favorire, ove sia possibile, il rivestimento in verde delle aree calanchive mediante l'impiego di soglie idonee a costituire piccoli gruppi di vegetazione pioniera, da attuarsi specialmente nel fondo dei compluvi minori e verso monte;
- rallentare l'espansione a monte e ai lati del ventaglio calanchivo, a mezzo di opere di isolamento idraulico (fossi di guardia e di scolo) e consolidamento in verde (arbusti);

- regolare, nelle aree pre-calanchive, lo scolo delle acque con affossature in traverso permanenti, convoglianti le acque verso compluvi naturali, possibilmente presidiati con opere di verde.;
- assicurare la permanenza (o potenziare l'efficienza) di nuclei di vegetazione arborea ed arbustiva situati allo interno delle aree dissestate e ai loro margini.

3.4.) Gestione dei boschi

Nelle zone boschive sono consentite tutte le opere che tendano ad incrementare la superficie boscata, a migliorare i boschi esistenti, a promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvo-pastorale, pubblico e privato, per favorire l'aumento e il miglioramento della produzione legnosa e l'occupazione dei lavoratori agricolo forestali. Nelle zone boschive è vietato costruire nuovi manufatti edilizi ad eccezione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco.

Nelle zone boschive si devono rispettare i seguenti indirizzi:

- divieto di sradicamento ed incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le rive di torrenti, rii, canali e scoli;
- divieto di dissodare e utilizzare a turni brevi i terreni boscati, cespugliati e saldi, laterali ai torrenti, ai rii, ai canali ed agli scoli a distanza minore di metri 100 dalla linea a cui giungono le acque ordinarie;
- obbligo da parte del proprietario o del possessore di un bosco totalmente o parzialmente distrutto da incendio o da invasione di insetti o di funghi, di provvedere a curarne il rimboschimento o la successione delle piante o ceppaie offese dal fuoco per favorirne il ripopolamento;
- obbligo da parte del proprietario o del possessore di un bosco tagliato, a provvedere al rimboschimento della superficie qualora quattro anni dopo il taglio non si sia ottenuta la completa rinnovazione della tagliata ed anche prima qualora si ritenga non possibile il rinnovo naturale;
- obbligo di eseguire tagli a strisce alternate od a scacchiera per i cespuglieti ed arbusteti presenti su terreni instabili od in forte pendenza;
- obbligo ad eseguire le necessarie ripuliture nei boschi cedui e d'alto fusto per garantirne ottimali condizioni vegetative;
- divieto assoluto di tagli rasi su ampie superfici per i boschi d'alto fusto;
- obbligo di procedere al rilascio di un congruo numero di matricine delle diverse classi cronologiche al fine di ottenere il più possibile cedui composti e disetanei attraverso il taglio dei cedui semplici;
- nei boschi situati sulle cime o sui crinali è consentito solo il taglio saltuario, per una larghezza di 100 metri misurati rispetto alla pendenza a partire dal margine superiore del bosco;
- è vietato il rotolamento e lo strascico dei prodotti utilizzati con taglio attraverso le parti di bosco tagliate di recente od in rinnovazione;
- chi intenda procedere all'eliminazione definitiva dei cespugli e degli arbusti è obbligato a provvedere nella stagione successiva al taglio, all'inerbimento od al suo rimboschimento;
- dovrà essere vietato lo sradicamento delle ceppaie, delle piante d'alto fusto e dei cedui; solo le ceppaie secche potranno essere sradicate a condizione che gli scavi vengano subito colmati ragguagliandone la superficie e che il terreno nel luogo dello scavo sia subito opportunamente rassodato e rimboschito con piante della stessa specie o di altro tipo purché caratteristico dei luoghi e dell'ambiente edafico;

- i proprietari o i possessori di boschi hanno l'obbligo di compiere i lavori di rinnovamento nei termini stabiliti dalla buona tecnica silvana e secondo le norme di polizia forestale;
- salvo che per i castagneti di esclusivo interesse aziendale, è vietata la conversione dei boschi d'alto fusto in cedui composti, semplici da capitozza o da sgamollo e parimenti è vietata la conversione dei cedui composti in altre forme di ceduo;
- nei boschi situati sulle cime o sui crinali per una larghezza di 50 metri dal margine superiore, il taglio dovrà essere effettuato soltanto a "scelta", che dovrà cadere sulle piante giunte a fisica maturazione, morte o deperite;
- per i boschi laterali alle strade non solo è vietato lo sradicamento anche delle ceppaie morte, ma deve essere tenuta una fascia di rispetto non inferiore ai 20 metri ove le utilizzazioni avvengano in modo controllato e comunque praticando il taglio saltuario;
- è vietata la raccolta dello strame e del terriccio in tutti i boschi e della cortica erbosa nei terreni saldi e cespugliati;
- la raccolta dei prodotti secondari del bosco deve avvenire secondo la normativa contenuta nella legge regionale;
- i proprietari o i possessori dei terreni rimboschiti o dei boschi ricostituiti debbono compiere le operazioni di governo in conformità del piano di coltura o di conservazione, approvato caso per caso dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;
- il proprietario o il possessore dei boschi deve provvedere alla manutenzione ordinaria, tenendo sgombro dai tronchi e dalle piante morte, cariate o in decomposizione, il suo bosco e deve provvedere altresì ad un'accurata sorveglianza ai fini della prevenzione degli incendi boschivi;
- nelle zone boschive non è vietata l'apertura di nuove strade.

ALLEGATO D

EDIFICIO DI INTERESSE ARCHITETTONICO E DI
INTERESSE TIPOLOGICO NELLE ZONE
AGRICOLE.

SPECIFICAZIONE TIPOLOGICA E SCHEMI DI
ACCRESIMENTO CONSENTITI IN CASO DI
RICHIESTA DI AMPLIAMENTO

N.B. IN CASO DI CONTRASTO RISPETTO ALLA CLASSIFICAZIONE RIPORTATA NELLE PLANIMETRIE IN SCALA 1:5000, PREVALGONO LE INDICAZIONI DEL PRESENTE ALLEGATO.

EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO DI CUI NON E' STATO POSSIBILE PRECISARE L'ASSETTO INTERNO

CASI RISCONTRATI:

- 264 – VIA ZINZALINA N° 1
- 273 – VIA OSSANO N° 11
- 344 – VIA MOLINO MASCHI – CUFFIANO –
- 344 BIS – VIA MOLINO MASCHI – CUFFIANO
- 349 BIS – VIA BOLOGNA N° 70 RIOLO TERME
- 409 – VIA LADERCHIO N° 2
- 411 – VIA LIMISANO N° 19
- 413 – VIA LIMISANO
- 447 – VIA TRINZANO N° 8/10
- 476 – VIA COSTA VECCHIA 29/31
- 513 – VIA CRIVELLARI N° 14
- 514 – 514 BIS – VIA CRIVELLARI N° 17
- 515 – VIA CRIVELLARI
- 515 BIS – VIA CRIVELLARI N° 16
- 515 TER – VIA CRIVELLARI EX – 178
- 515 QUINQUIES – VIA CRIVELLARI N° 4
- 626 - VIA OSSANO N° 15

N.B. Per tali edifici le possibilità di intervento interno e di ampliamento vanno valutate caso per caso.

EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO ANCHE SE RISTRUTTURATI ED EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO A TIPOLOGIA NON CATALOGABILE

CASI RISCONTRATI:

- 236 – VIA FANTAGUZZI N° 1 – CUFFIANO
- 290 – VIA GRANAROLO
- 302 – VIA MAZZOLANO N° 22
- 315 – VIA MAZZOLANO N° 21
- 358 – VIA CASONE N° 12 – RIOLO TERME
- 432 – VIA MOLINO NUOVO N° 2/4/6
- 464 BIS / 464 TER – VIA MACERATO N°8/12 – BORGO RIVOLA
- 473 – VIA COSTA VECCHIA N° 16
- 473 BIS – VIA COSTA VECCHIA N° 19 / 19A
- 473 TER – VIA COSTA VECCHIA N° 22
- 522 – VIA ZANOTTI N° 12
- 584 – VIA TORANELLO N°50

N.B.: Per tali edifici le possibilità di intervento intorno e di ampliamento vanno valutate caso per caso.

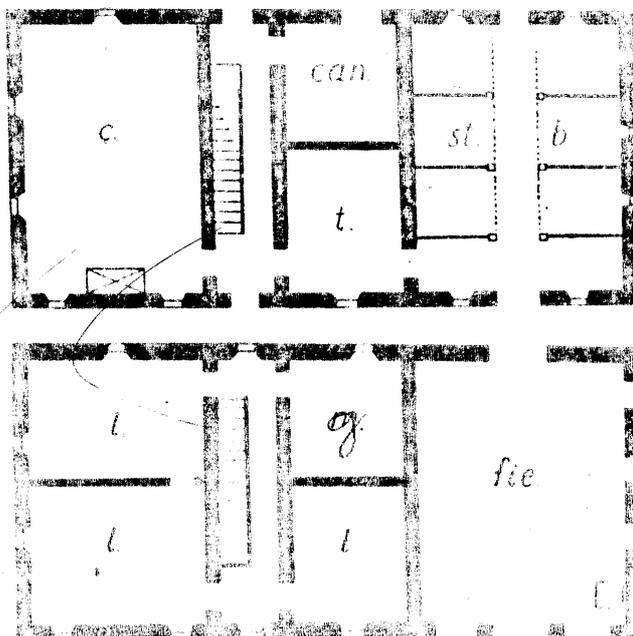
EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO PER I QUALI NON SONO AMMESSI
AMPLIAMENTI

CASI RISCONTRATI

- 222 – VIA LIMISANO N° 29
- 226 – VIA LIMISANO N° 3
- 227 – VIA LIMISANO N° 5
- 228 – VIA LIMISANO N°11/7
- 228 BIS – VIA LIMISANO
- 245 – VIA BOLOGNA N° 110 – CUFFIANO
- 306 – VIA MAZZOLANO N° 26
- 357 – VIA CASONE N° 6/8 – RIOLO TERME
- 438/439 – VIA GALLISTERNA N° 5
- 440 – VIA BRETA N° 5/7/9
- 455 a/b/c – VIA ORTO GUADAGNINA N°7/9/11/13/17
- 456 – VIA MIOLA N° 1
- 464 – VIA MACERATO N° 6 – BORGO RIVOLA

TIPO FAENTINO IMOLESE

TIPO FAENTINO IMOLESE



Tipo edilizio con
cluso, non amplia
bile.

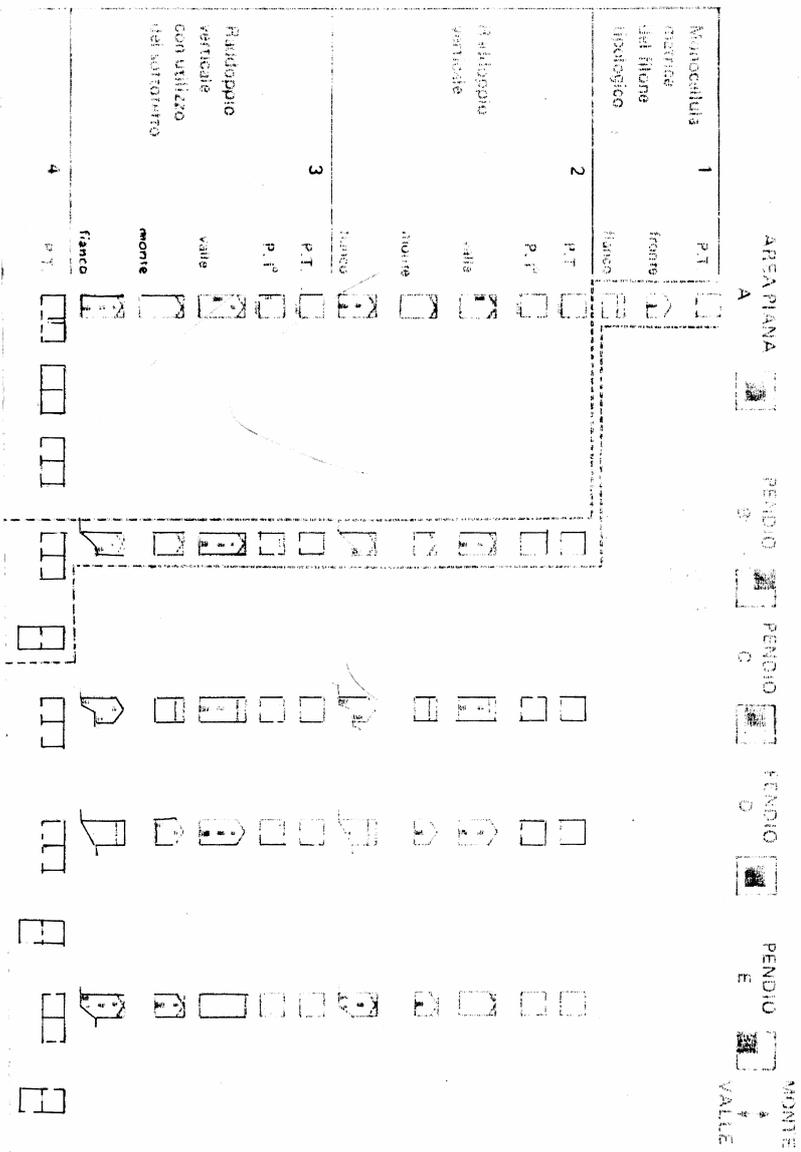
CASI RISCONTRATI:

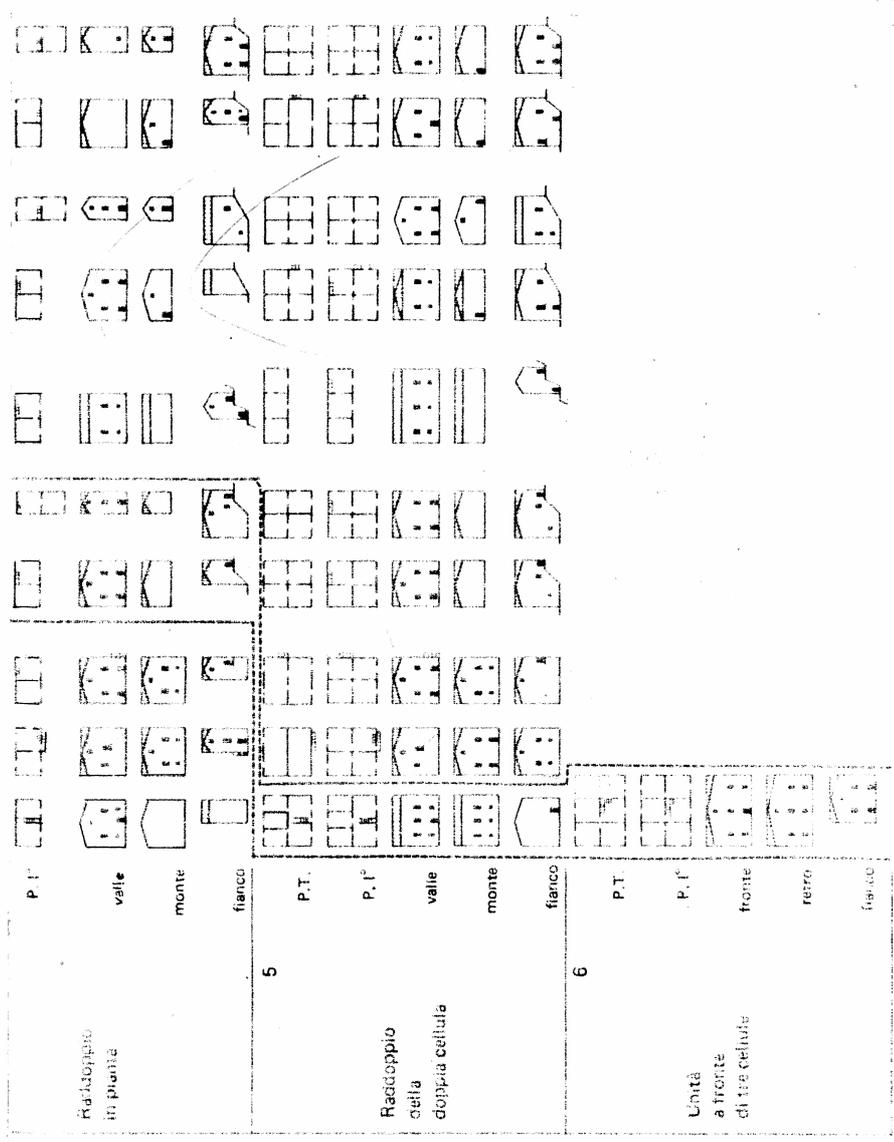
- 221 - VIA LIMISANO N° 31
- 225 - VIA LIMISANO N° 10
- 270 - VIA MONTE GHEBBIO N° 4 - CUFFIANO -
- 271 - VIA OSSANO N° 10
- 285 - VIA MAZZOLANO N° 8
- 288/289 - VIA LOTTA N° 2/4
- 304 - VIA RILONE N° 6
- 307 - VIA MAZZOLANO N° 11
- 311 - VIA MAZZOLANO N° 15
- 355 - VIA CARDELLO N° 68
- 356 - VIA CARDELLO N° 69

TIPI EDILIZI DI MONTAGNA - RIFACIMENTO METODOLOGICO

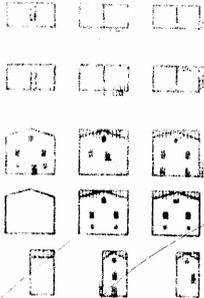
PROPOSIZIONE TIPOLOGICA
EDILIZIA DI CASE CASA ISOLATA

PROGETTO: 1970/1971





A4 (RADDOPPIO IN PIANTA - EVENTUALI ULTERIORI CELLULE AGGIUNTE
LATERALMENTE)

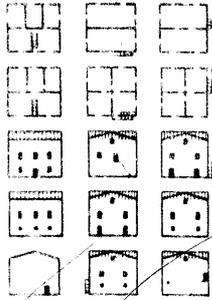


Tipo edilizio ampliabile al tipo A5 (se di due cellule) o A6 (se di tre cellule), cioè mediante raddoppio in pianta.

CASI RISCONTRATI:

- 82 - VIA LIMISANO N° 35
- 325 - VIA POGGIOLINO N° 3
- 390 - VIA ZANOTTI N° 4
- 448 - VIA FIRENZE N° 65
- 517 - VIA CRIVELLARI N° 9 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 557 - VIA OSPEDALE N° 3
- 563 - VIA CRIVELLARI N° 161 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 611 - VIA SASSO LETROSO N° 16 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 614 - VIA SASSO LETROSO N° 5 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 617 - VIA RONCHI N° 1 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 623 - VIA SIEPE SASSO N° 2 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -

A5 (RADDOPPIO DELLE DOPPIE CELLULE - ANCHE IN PENDIO CON ADATTA-
MENTO DEL TIPO - ANCHE SU TRE PIANI)



Tipo edilizio ampliabile al tipo A6.

CASI RISCOINTRATI:

- 220 - VIA LIMISANO N° 12
- 360 - VIA SALVARELLE N° 4
- 372 - VIA RIPA N° 49
- 376 - VIA SENIO N° 3 - RIOLO TERME -
- 386 - VIA FIRENZE N° 72
- 561 BIS - VIA BRETA N° 26
- 607 - VIA FIRENZE N° 202 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 610 - VIA SASSO LETROSO N° 14 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 618 - VIA SASSO LETROSO N° 11 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -

A6 (UNITA' A FRONTE DI TRE CELLULE - ANCHE SU LOCALI DI SERVI-
ZIO)

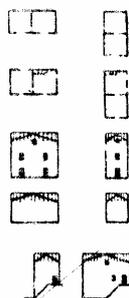


Tipo edilizio concluso, non ampliabile.

CASI RISCONTRATI:

- 266 - VIA ZINZALINA N° 4
- 451 - VIA MAROTTA N° 3
- 519 - VIA CRIVELLARI N° 193 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 550 - VIA TORRANELLO N° 34 A
- 586 - VIA BRETA N° 21
- 619 BIS - VIA SASSO LETROSO - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -

B4 (RADDOPPIO IN PIANTA)



Tipo edilizio ampliabile al tipo B5, cioè mediante raddoppio in pianta

CASI RICONTRATI:

- 509 - VIA CRIVELLARI N° 11 - LOCALITA' BORGO RIVOLA -

B5 (RADDOPPIO DELLA DOPPIA CELLULA)



Tipo edilizio concluso, non ampliabile.

CASI RISCONTRATI:

- 521 - VIA RIO BASINO

C4 (RADDOPPIO IN PIANTA)



Tipo edilizio ampliabile al tipo C5, mediante giustapposizione di una cellula in pianta, o al tipo D5 ed E5, mediante raddoppio della doppia cellula.

CASI RISCONTRATI:

- 472 - VIA MACERATO N° 11 - LOCALITA' BORGO RIVOLA -

C5) (INCREMENTO DELIA DOPPIA CELLULA)



Tipo edilizio ampliabile ad un eventuale tipo C6, mediante raddoppio in pianta in pendio.



CASI RISCONTRATI:

- 479 - VIA CAMPIDELLO N° 4 - LOCALITA' BORGO RIVOLA -
- 546 - VIA TORRANELLO N° 27
- 616 - VIA SASSO LETROSO - LOCALITA' BORGO RIVOLA -

D2 (RADDOPPIO VERTICALE)

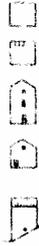


Tipo edilizio ampliabile ai tipi D3, D4, D5.

CASI RISCONTRATI:

- 626 - VIA SASSO LETROSO - LOCALITA' BORGO RIVOLA

D3 (RADDOPPIO VERTICALE CON UTILIZZO DEL SOTTOTETTO)

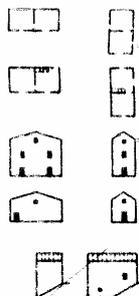


Tipo edilizio ampliabile al tipo D4 nelle sue due possibilità, cioè mediante raddoppio in pianta, e al tipo D5, mediante raddoppio della doppia cellula.

CASI RISCONTRATI:

- 513 BIS - VIA CRIVELLARI - LOCALITA' BORGIO RIVOLA

D4 (RADDOPPIO IN PIANTA)

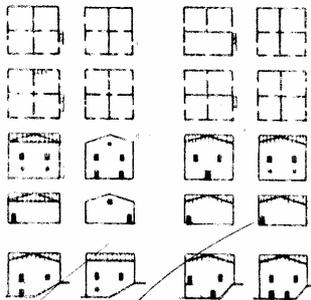


Tipo edilizio ampliabile al tipo D5 mediante raddoppio della doppia cellula.

CASI RISCONTRATI:

- 481 - VIA CAMPIDELLO N° 15 - LOCALITA' BORGO RIVOLA -
- 522 BIS - VIA ZANOTTI N° 6/8

D5 ED E5 (RADDOPPIO DELLA DOPPIA CELLULA - EVENTUALE ALTRA DOP-
PIA CELLULA AGGIUNTA)

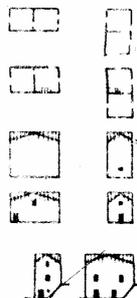


Tipo edilizio concluso, non ampliable.

CASI RISCONTRATI:

- 515 QUATER - VIA CRIVELLARI
- 618 BIS - VIA SASSO LETROSO N° 11 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 622 - VIA SIEPE SASSO N° 1 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -
- 627 - VIA SASSO LETROSO N° 38 - LOCALITA' BORGIO RIVOLA -

E4 (RADDOPPIO IN PIANTA)



Tipo edilizio ampliabile al tipo E5

CASI RISCONTRATI:

- 625 - VIA SASSO LETROSO N° 21 - LOCALITA' BORGO RIVOLA -

ALLEGATO “E”

NORME DI QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER IL SODDISFACIMENTO DEL REQUISITO DI BIOEDILIZIA .

Bioedilizia

Intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della biodilizia. Si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superficie vetrate verso SUDEST e OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
- certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUDEST e SUD-SUDOVEST con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, (il volume è definito art. 8 punto 21 Volume utile V.u.), purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
- possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 m.) volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni, purché non si alterino i rapporti aeranti illuminanti calcolati utilizzando aperture finestrate comunicanti direttamente con l'ambiente esterno.
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm);
- spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero - cemento debolmente armati e orientati.
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

Edilizia di tipologia prevalentemente residenziale

Una casa progettata con criteri di qualità e sostenibilità ambientale, dovrà:

- tenere in debita considerazione all'atto della progettazione, definizione e orientamento degli spazi e degli arredi, le eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc.);
- essere permeabile alle energie naturali e non disturbare il campo magnetico naturale; dovranno essere impiegati a questo scopo materiali da costruzione naturali e biocompatibili:
 - strutture verticali portanti preferibilmente in muratura con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fonoassorbente ed igroscopicità;
 - strutture orizzontali portanti, solai, preferibilmente in legno con elevate caratteristiche di isolamento acustico ed igroscopicità;

- strutture di copertura, tetti, preferibilmente in legno, opportunamente coibentate ventilate e traspiranti;
 - intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, cariche, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di materiali naturali (calci, olii, cere e resine naturali), atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
 - materiali di coibentazione naturali privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti;
 - arredamenti e tappezzerie preferibilmente in legno massello e tessuti naturali, con trattamenti esclusivamente naturali e traspiranti;
- essere correttamente orientata rispetto al sole: dovranno essere preferite ampie superfici vetrate verso sud-est e ovest, e limitata la costruzione di locali ciechi, anche se di servizio; gli interventi dovranno comunque tenere conto del contesto ambientale, architettonico e tipologico;
 - favorire processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio d'aria nei locali;
 - avere impianti elettrici progettati affinché, per quanto possibile:
 - sia contenuta l'alterazione del campo elettromagnetico naturale;
 - si limitino ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico, con speciale attenzione per le camere da letto;
 - all'interno di ogni locale sia garantito il giusto grado di illuminazione artificiale in funzione dell'uso e della destinazione impiegando corpi illuminanti a basso consumo che riproducano, per quanto possibile, lo spettro solare;
 - avere impianti termici progettati per:
 - favorire nel tempo il risparmio energetico;
 - ridurre l'inquinamento ambientale verso l'esterno;
 - funzionare a bassa temperatura di esercizio in modo da limitare la formazione, all'interno dei locali, dei moti convettivi che modificano la qualità dell'aria in quanto a umidità, ionizzazione e polveri;
 - avere impianti idrici realizzati con tubature che non rilascino alcuna sostanza e rubinetti dotati di riduttori di flusso per evitare un eccessivo dispendio d'acqua;
 - disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo e preferibilmente anche per altri usi non pregiati;
 - avere giardino e essenze arboree progettate e disposte in relazione all'ombreggiamento e raffrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti ed all'inquinamento acustico, e preferenzialmente allo smaltimento dei reflui domestici per sub-irrigazione;
 - risultare integralmente accessibile **sia negli spazi esterni sia negli spazi di relazione al piano terra (ambienti di soggiorno e un bagno)**, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

All'atto della richiesta di concessione edilizia, dovrà **inoltre** essere allegata la seguente documentazione che ne diverrà parte integrante a tutti gli effetti:

A Analisi del Contesto ai Fini Ambientali

B Analisi dei Sistemi costruttivi e dei materiali impiegati.

Tale documentazione, redatta in forma sintetica, nel rispetto degli schemi sottoposti, dovrà esplicitare le caratteristiche "ecologiche" e la compatibilità biologica del progetto e la rispondenza alle caratteristiche prestazionali minime richieste.

Il progettista potrà proporre soluzioni alternative e innovative delle quali si possa documentare la capacità di migliorare le caratteristiche prestazionali descritte negli schemi che seguono.

Al termine dei lavori di costruzione, ai fini dell'abitabilità e/o agibilità, il Direttore dei Lavori ed il proprietario dovranno dichiarare, sotto la propria responsabilità, la

rispondenza di quanto realizzato agli elaborati di progetto - con particolare riferimento alle scelte bioecologiche - ed alle eventuali giustificate modificazioni, che dovranno essere comunque sempre in sintonia con le scelte e criteri bioecologici.

Le soluzioni progettuali adottate secondo i criteri della bioedilizia devono sempre essere conformi alle norme antisismiche; a tal fine le scelte operate in base al presente regolamento devono essere rigorosamente verificate ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza sismica.

A

Analisi del contesto ai fini ambientali

Check list		Prescrizioni
1.	Elettrodotti	- Ubicare l'edificio nel punto più lontano possibile, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali.
2.	Cabine di trasformazione	- Ubicare l'edificio nel punto più lontano possibile, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali., allontanando il più possibile l'edificio rispetto alla sorgente inquinante e all'asse nord-sud generato dalla sorgente stessa.
3.	Antenne di trasmissione telefonia	
4.	Ripetitori TV	
5.	Industrie a rischio di inquinamento acustico	- Ubicare l'edificio nel punto più lontano possibile, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali.
6.	Assi viari con intenso traffico veicolare	- Realizzare barriera di verde compatto, anche con alberatura ed arbusti sempreverdi; - nei prospetti prospicienti strade o altre fonti di rumore, utilizzare vetri camera aventi almeno 2 lastre di diverso spessore; - Fare in modo che l'involucro edilizio presenti la minor superficie esterna possibile, rispetto alla fonte inquinante, limitando in questa direzione all'indispensabile l'apertura di vani porta e finestra.
7.	Perturbazioni di origine geobiologica ed elettromagnetica (sorgenti, faglie, punti geopatogeni, masse ferrose, ecc.)	- Nel caso di nuova costruzione ed ampliamento pari ad almeno il 50% della superficie coperta, dovrà essere redatta una relazione geobiologica: il progetto dovrà tenere conto delle risultanze della relazione quanto a ubicazione, orientamento, organizzazione distributiva funzionale degli ambienti interni. - Le autorimesse non possono essere poste in contiguità (orizzontale e verticale) con la zona notte.

8. 9.	Esposizione solare e ombreggiamento Sistema del verde	<ul style="list-style-type: none"> - Ubicare l'edificio nel punto che offre il maggior affaccio al sole e che consente la massima captazione solare in funzione della tipologia e dell'involucro edilizio; - Verificare che le ombre portate dal nuovo edificio non pregiudichino il diritto al sole dei confinanti; - Verificare che le alberature esistenti soddisfino le esigenze di: <ul style="list-style-type: none"> - ombreggiamento estivo; - protezione venti invernali dominanti e cioè direzione nord est - sud ovest; - favorire l'esposizione della zona notte ad est, sud est; - prevedere verso est, sud-est finestrate atte a garantire un rapporto f/p $\geq 1/6$; - prevedere nei casi di nuova costruzione sistemi che favoriscano lo sfruttamento di energia solare.
10.	Esposizione ai venti dominanti ventilazione naturale	<ul style="list-style-type: none"> - Per i soli edifici di nuova costruzione da realizzare in zona agricola occorrerà verificare che l'ubicazione e la forma dell'edificio nonché le piantumazioni, facciano in modo da attenuare l'impatto con i venti invernali dominanti in direzione Nord Est - Sud Ovest; - Favorire sistemi di ventilazione naturale, camini o torri di ventilazione, atti a garantire processi di ricambio d'aria; - Prevedere coperto ventilato.
11.	Raccolta differenziata	<ul style="list-style-type: none"> - Deve essere previsto, ove possibile, un sistema domestico di raccolta differenziata con area di compostaggio per sostanze organiche, sfalci e potature.

B
Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati

1	Strutture verticali esterne ed interne	Prescrizioni
1.1	Muratura di mattoni di laterizio	<ul style="list-style-type: none"> - Utilizzare laterizi di argilla non miscelata con scorie od altre sostanze. - Le murature perimetrali dell'edificio sia portanti che di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a cm.. 38.
1.2	Muratura di blocchi di laterizio alveolato	<ul style="list-style-type: none"> - La microporizzazione dovrà essere realizzata con materiali di origine naturale o minerale.
1.3	Muratura di blocchi di argilla	<ul style="list-style-type: none"> - Le murature di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a cm.. 38.
1.4	Muratura di mattoni forati in laterizio	<ul style="list-style-type: none"> - Posare le tramezzature interne su supporti ecologici atti ad interrompere la propagazione dei rumori e delle vibrazioni.
1.5	Muratura di altri materiali ecologici	<ul style="list-style-type: none"> - L'eventuale microporizzazione non dovrà essere realizzata con espandenti chimici o gas non inerti; - Le murature perimetrali dell'edificio sia portanti che di tamponamento dovranno avere spessore minimo pari a cm.. 38; - Posare le tramezzature interne su supporti ecologici atti ad interrompere la propagazione dei rumori e delle vibrazioni.

1.6	Muratura armata	- <u>Occorre orientare la progettazione strutturale al fine di minimizzare la circuitazione dei campi elettromagnetici.</u>
1.7	Telaio in c.a.	- Il telaio in c.a. è ammesso solamente alla seguente duplice condizione: 1) i solai devono essere in legno 2) il progetto dell'edificio non consente l' abbinamento dei solai in legno con una struttura verticale in muratura o muratura armata. Nel caso di utilizzo di telaio in c.a. <u>occorre orientare la progettazione strutturale al fine di minimizzare la circuitazione dei campi elettromagnetici.</u>

B Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati

2	Strutture orizzontali	Prescrizioni
2.1	Solaio in legno	- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 20, compresi sottofondi e pavimenti.
2.2	Solaio in legno con soletta in c.a.	- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 25, compresi sottofondi e pavimenti.
2.3	Solaio in laterocemento con soletta	- NUOVE COSTRUZIONI: ferme restando le condizioni di cui al punto 1.7, utilizzare nei casi in cui per particolari esigenze costruttive non sia consigliabile utilizzare i solai in legno di cui ai punti 1 e 2: in questi casi <u>occorre orientare la progettazione strutturale al fine di minimizzare la circuitazione dei campi elettromagnetici.</u> - INTERVENTI SULL'ESISTENTE: utilizzare nei casi in cui per particolari esigenze costruttive (da documentare) non sia possibile impiegare i solai di cui ai punti 1 e 2: in questi casi <u>occorre orientare la progettazione strutturale al fine di minimizzare la circuitazione dei campi elettromagnetici.</u>

B Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati

3	Strutture di copertura	Prescrizioni
3.1	Solaio in legno	- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 20, compresa la camera di ventilazione.
3.2	Solaio in legno con soletta in c.a.	- Lo spessore del pacchetto soprastante le travi dell'orditura portante primaria non dovrà essere inferiore a cm. 24, compresa la camera di ventilazione.

3.3	Solaio in laterocemento con soletta	- Utilizzare solo nei casi in cui per particolari esigenze costruttive (da dimostrare) non sia tecnicamente possibile impiegare i solai di cui ai punti 1 e 2. Lo spessore del pacchetto di coibentazione non dovrà essere inferiore a cm. 8.
------------	-------------------------------------	---

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

4	Malte, intonaci, sottofondi		Prescrizioni
	4.1	Malta per intonaci	- Usare solo malte a base di calce naturale, grassello di calce, polveri di marmo e prodotti naturali ecologici;
	4.2	Intonaci	
	4.3	Malte per sottofondi di livellamento	- Utilizzare in massima parte prodotti naturali ecologici facendo in modo che non esista di fatto continuità con i tramezzi, interponendo isolanti naturali;
4.4	Sottofondi alleggeriti		

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

5	Materiali per coibentazione e impermeabilizzazione		Prescrizioni
	5.1	Coibentazione termica	- Utilizzare esclusivamente prodotti naturali ecologici e non volatili in quanto costituiti da microfibre; ai fini del calcolo delle dispersioni termiche considerare la temperatura minima invernale esterna di progetto pari a -10 gradi.
	5.2	Coibentazione acustica	- Utilizzare esclusivamente prodotti naturali ecologici non volatili .
5.3	Impermeabilizzazione	- Utilizzare guaine traspiranti o aerare il pacchetto di solaio sottostante.	

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

6	Tinte, vernici, resine, ecc.	Prescrizioni
	Tinte, vernici, resine e colle, cere ed oli, impregnanti, antimuffa, antitarlo.	<ul style="list-style-type: none"> - Utilizzare solo prodotti ecologici naturali, a base vegetale, minerale o animale; - Diversificare i cromatismi all'interno delle abitazioni e dei locali in funzione dell'uso.

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

7	Pavimentazioni e rivestimenti	Prescrizioni
	7.1 Pavimenti interni, pavimenti esterni, rivestimenti.	- Impiegare preferibilmente materiali tradizionali (pietra, legno, cotto) possibilmente di provenienza locale. La norma è prescrittiva solo per pavimentazioni e rivestimenti esterni.
	7.2 Lavorazioni superficiali	- Non eseguire trattamenti a base di piombo, poliestere e prodotti impermeabilizzanti non traspiranti

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

8	Canne fumarie e di ventilazione	Prescrizioni
	8.1 Canne fumarie	- Non impiegare fibrocemento
	8.2 Sistemi di controllo flussi d'aria	- Predisporre griglie regolabili di immissione aria orientate a nord, sulla parte bassa dell'edificio e verso sud nella parte alta, per innescare processi di ventilazione naturale, utilizzando eventualmente come "motore" anche il flusso dell'aria del tetto ventilato

B **Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati**

9	Scarichi e rete fognante	Prescrizioni
	9.1 Scarichi acque saponate	- Realizzare disoleatori con capacità di 100 lt. per abitante equivalente.

9.2.	Scarichi acque nere	- Realizzare esclusivamente vasche IMHOFF con capacità di 200 lt per abitante equivalente.
9.3	Scarichi acque piovane	- In tutti i casi di nuova costruzione o ampliamento eccedente il 50% della superficie coperta dell'edificio. Realizzare vasche di raccolta delle acque meteoriche per uso irriguo e non pregiato in misura di 1000 lt. per unità immobiliare .
9.4	Sistemi di raccolta e riutilizzo	
9.5.	Sistemi di smaltimento	- Nei casi di nuova costruzione prevedere preferibilmente lo smaltimento mediante fitodepurazione per sub-irrigazione totale.
9.6	Permeabilità dei suoli	- Per le nuove costruzioni, prevedere una maggior percentuale di superficie permeabile pari al 5% rispetto alle norme della zona di riferimento.

B Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati

10	Impianto idrico e sanitario	Prescrizioni
10.1	Sistema di approvvigionamento	- Nel caso di approvvigionamento da pozzo artesiano o freatico installare contatore
10.2	Sistema di distribuzione	- Utilizzare condutture che non rilascino sostanze nocive, escludendo ad esempio rame, piombo, materiali siliconici, ecc.
10.3	Accorgimenti per il contenimento dei consumi	- Utilizzare riduttori di flusso sulle rubinetterie - Utilizzare cassette di scarico a flusso regolabile

B Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati

11	Impianto termico, pannelli e collettori solari	Prescrizioni
11.1	Impianto termico caldaia corpi scaldanti sistemi controllo temperature	- Installare caldaia ad alto rendimento (ad es.: condensazione); - Prevedere una bassa temperatura media di esercizio al fine di ridurre i moti convettivi dell'aria - Preferire sistemi di irraggiamento, radiatori a battiscopa, impianti a pavimento, incausto.
11.2	Pannelli solari, sistemi di recupero calore	- Nel caso di utilizzo di pannelli solari, questi dovranno risultare integrati nel sistema delle coperture. Prevedere (nei soli casi in cui vengano previsti) per le cucine economiche ed i caminetti sistemi di recupero del calore ad aria o ad acqua.

11.3	Altri sistemi di controllo	- Installare valvole termostatiche di zona o sui singoli radiatori.
-------------	----------------------------	---

B	Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati
----------	--

12	Impianto elettrico, telefonico, televisivo, computer	Prescrizioni
12.1	Impianto elettrico, telefonico, televisivo, computer	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzare distribuzione stellare; - Installare disgiuntore sulla linea elettrica della zona notte; - Tenere trasformatori e amplificatori in genere il più lontano possibile dalla zona notte; - Utilizzare preferibilmente lampade che riproducano lo spettro e la luce solare; - Nei casi di nuova costruzione o ampliamento eccedente il 50% della superficie coperta dell'edificio, realizzare due diverse linee ben distanziate, non in direzione Nord-Sud di messa a terra: una per la struttura di fondazione in c.a. ed una per l'impianto elettrico;

Edilizia specialistica con destinazione produttiva/mista

La Bioarchitettura negli edifici industriali

L' applicazione dei principi di bioedilizia e **qualità ambientale** per edifici di **tipologia specialistica** con destinazione prevalentemente produttiva deve basarsi su criteri specifici - diversi rispetto alle costruzioni di tipo residenziale - principalmente a causa di oggettive esigenze nella scelta delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali strutturali legati alla tipologia degli immobili.

Alcuni principi generali della bioarchitettura -agevolmente applicabili in costruzioni ordinarie- devono essere temperati con le leggi sulla sicurezza sismica e con la compatibilità dei costi in relazioni a volumi e superfici di grandi o grandissime dimensioni.

Occorre individuare regole minime di concreta e agevole applicabilità rivolte al benessere ambientale nei luoghi di lavoro, ritenendo che l'ecologia del costruire possa conciliarsi anche con la prefabbricazione e le esigenze della produzione industriale.

Per esempio, si ritiene di orientare le regole di progettazione verso parametri di qualità ambientale quali il corretto uso e recupero delle risorse naturali (acqua, aria, calore solare, terreno permeabile, riciclaggio di acqua e calore, raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.) senza imporre scelte sui sistemi strutturali che potrebbero rivelarsi impraticabili per finalità di sicurezza sismica.

Altro aspetto importante, direttamente collegato con il benessere ambientale - anche nei luoghi di lavoro- è la qualità architettonica del progetto integrale, da intendersi come rapporto armonico fra il costruito e il non costruito (equilibrio compositivi delle costruzioni, finiture integrate nell'ambiente, il verde, gli alberi, i colori, ecc.).

Quanto premesso viene tradotto con le seguenti norme regolamentari:

② Edifici industriali nuovi

A Edifici

- Realizzazione di pareti insonorizzate fra i reparti di lavorazione e gli ambienti per uffici, abitazioni e simili, per evitare la propagazione di rumori e vibrazioni;
- Impiego di lampade a risparmio energetico negli uffici e nelle aree esterne; all'esterno dovranno essere studiate soluzioni illuminotecniche che evitino ogni forma di inquinamento luminoso **anche con riferimento alle insegne; queste ultime dovranno essere verificate anche come posizione;**
- Messa a terra autonoma di tutte le strutture metalliche e in c.a. rispetto alla messa a terra impiantistica;
- Installazioni di apparecchi limitatori del consumo d'acqua (nei locali abitativi, uffici, spogliatoi, bagni e simili);
- Dimensionamento delle aperture in relazione alla esposizione solare: **le finestre a Nord devono essere ridotte di superficie -compatibilmente con i minimi rapporti aeroilluminanti di legge-; le altre aperture interessate dall'irraggiamento solare diretto devono prevedere appropriate soluzioni di schermatura;**
- L'architettura esterna deve essere sempre completata con soluzioni dinamiche tali da smorzare l'effetto prefabbricato: grandi vetrate trasparenti, frangisole, ecc. con privilegio per materiali naturali; i tamponamenti esterni **in tutti i prospetti** devono essere sempre integrati con materiali naturali: mattoni, legno, intonaci a calce, ecc- **con l'obiettivo di ricondurre il capannone -anche se prefabbricato- ad una qualità architettonica in relazione alla sua visibilità esterna;**

- Nell'area esterna va previsto obbligatoriamente **che una quota di laminazione delle acque sia effettuata** con appositi **ambienti naturalizzati**;
- La struttura di copertura va realizzata con travature in legno lamellare. **Particolare attenzione deve essere posta al manto di copertura dell'edificio, che dovrà escludere come finitura esterna l'uso di guaine. Si dovrà favorire -per quanto compatibile con la funzionalità della struttura- l'uso del tetto dell' edificio con soluzioni a giardino; è consentito progettare soluzioni alternative alle travature in legno in abbinamento a tetti giardino con terreno drenante a copertura arbustiva (spessore del terreno di almeno 40 cm).**
- **Con riferimento alle norme incentivanti la bioedilizia, di cui all'art. 31 - indirizzi ed incentivi delle NdA del PRG – con la dizione “tetto giardino” si intende una copertura realizzata a giardino pensile, praticabile e fruibile, dove almeno la parte perimetrale consenta l'impianto di specie arbustive che, nel complesso, creino un effetto di verde caratterizzante tutti i prospetti dell'edificio, visibile anche dalla strada e perfettamente mantenuto; in questo caso, la parte rimanente della copertura -interna alla fascia di bordo- potrà essere trattata a verde estensivo, percorsi pedonali, ecc.**
- **Nel caso di costruzione di tetto con travi ed orditura secondaria in legno – in modo che la struttura e le finiture del tetto interne all'edificio siano interamente in legno a vista - il volume dell'edificio sarà calcolato escludendo lo spessore degli elementi in legno dell'orditura del solaio; sarà escluso dal calcolo del volume anche lo spessore dei tetti giardino di cui al punto precedente; in tutti gli altri casi si applica l'art. 2.17 delle NdA del PRG vigente.**
- E' obbligatoria la installazione di pannelli solari o analoghi sistemi di captazione solare (quali cellule fotovoltaiche) con soluzioni integrate ed armonizzate architettonicamente nell'ordine minimo del 10% di superficie coperta **dell'edificio**;
- I garages e le consistenti masse ferrose (depositi, macchine operatrici pesanti, cabine elettriche, locali per generatori, compressori, ecc.) non devono essere adiacenti agli uffici e ai locali abitativi;

B Aree esterne

- Le acque meteoriche provenienti dalla copertura vanno raccolte in una vasca interrata di opportune dimensioni e utilizzate mediante un apposito impianto di distribuzione per usi non pregiati (WC, irrigazione ecc.);
- Il **25%** dell'area esterna (quantificando anche i coperti verdi in base all'art. 4.4.4 delle NdA) va riservata a verde permeabile;
- alberi di alto fusto esclusivamente a foglia caduca nella misura di 1/100 mq. di Sf.;
- **Nel rapporto dell'edificio con la strada al fine di attutire il rumore e le polveri sono da prevedersi recinzioni integrate con siepi e rampicanti.**

I N D I C E

<u>CAPO 1 -</u>	<u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	PAG. 3
ART. 1	OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - ELABORATI	PAG. 4
ART. 2	PRESCRIZIONE PER IL DECORO ESTETICO E AMBIENTALE	PAG. 4
ART. 3	MODI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE E POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLA AREE	PAG. 5
ART. 4	AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	PAG. 5
ART. 5	AREE DI RISPETTO DELLE ALBERATURE E ALBERATURE ESISTENTI; ALBERATURE E OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA	PAG. 6
ART. 6	EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE	PAG. 7
ART. 7	CAVE E FORNACI; POZZI.	PAG. 8
ART. 8	DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEI MODI DI INTERVENTO	PAG. 8
ART. 9	DISTANZE ED ALTEZZE	PAG.
23		
ART. 10	ONERI DI URBANIZZAZIONE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE - PIANO DEI SERVIZI	PAG. 25
ART. 11	SPAZI DI USO COMUNE	PAG. 25
ART.11 BIS	STRUTTURE TEMPORANEE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI	PAG.
	26	
CAPO II	<u>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</u>	PAG. 27
ART.12	CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	PAG. 28
ART.13	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" (ZONE CULTURALI - AMBIENTALI)	PAG. 28
ART.14	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" (ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE)	PAG. 28
ART.15	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C" (ZONE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI)	PAG. 31
ART.16	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" (ZONE DESTINATE O DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI)	PAG. 33

ART.17	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E” (ZONE AGRICOLE)	PAG. 42
	Art.17/1 - Norme generali	PAG. 42
	Art.17/2 - Destinazione d'uso in caso di intervento e modalità costruttive	PAG. 43
	Art.17/3 - Strumenti di attuazione	PAG. 43
	Art.17/4 - Soggetti attuatori e Commissione Consultiva Agricola	PAG. 45
	Art.17/5 - Determinazione della superficie d'intervento	PAG. 46
	Art.17/6 - Norme particolari per la determinazione della superficie d'intervento	PAG. 47
	Art.17/7 - Parametri edilizi d'interv.	PAG. 49
	Art.17/8 - Modalità d'intervento per gli immobili esistenti	PAG. 52
	Art.17/9 - Divisione del territorio agricolo in zone	PAG. 54
	Art.17/10 - Zone E1.1 - Aree adatte all'agricoltura su terreno a buona o discreta edificabilità	PAG. 55
	Art.17/11 - Zone E1.2 - Aree adatte all'agricoltura su terreno ad edificabilità limitata	PAG. 55
	Art.17/12 - Zone- E1-3- Aree adatte all'agricoltura su terreno non edificabile o ad edificabilità sconsigliata	PAG. 56
	Art.17/13 - Zone E1.4. - Aree con intense limitazioni all'uso agricolo su terreno a buona o discreta edificabilità	PAG. 56
	Art.17/14 - Zone E1.5. - Aree con intense limitazioni all'uso agricolo su terreno ad edificabilità limitata	PAG. 57
	Art.17/15 - Zone E1.6. - Aree con intense limitazioni . all'uso agricolo su terreno non edificabile o ad edificabilità sconsigliata..	PAG. 57
	Art.17/16 - Zone agricole di recupero produttivo	PAG. 57
	Art.17/17 - Zone E2.1 - Zone di rispetto ai corsi d'acqua PAG.	59
	Art.17/18 - Zone E2.2 ed E2.4 - Zone di rispetto cimiteriale e al perimetro del territorio urbanizzato	PAG.
59	Art.17/19 - Zone E2.3 - Zone di rispetto ai beni culturali ed ambientali PAG.	60
	Art.17/20 - Zone E2.5 - Zone di rimboschimento circostanti il territorio urbanizzato	PAG. 61
	Art.17/21 - Zone E2.6. - Zone di rispetto alle falde acquifere di uso termale 61	PAG.
	Art.17/22 - Zone E2.7. - Aree di interesse storico-ambientale	

e paesaggistico di cui ad apposito Decreto Ministeriale 62	PAG.
Art.17/23 - Zone E2.8 –Fasce di rispetto stradale 63	PAG.
Art.17/24 - Zone E2.9 - Zone di tutela boschiva	PAG. 63
Art.17/25 - Zone E2.10 - Zone agricole di tutela idrogeologica 64	PAG.
Art.17/26 - Zone E2.11 - Zone di esclusiva tutela idrogeologica 64	PAG.
Art.17/27 - Zone E2.12 - Zone agricole di rispetto ambientale e di tutela boschiva 64	PAG.
Art.17/28 - Zone di tutela naturalistica	PAG.
	64
Art.17/29 - Fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua 65	PAG.
ART.18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"(ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE) 66	PAG.
ART.19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G" (ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO) 69	PAG.
ART.20 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' 70	PAG.
ART.21 - ZONE D'ACQUA 72	PAG.
ART.21 BIS - AREE DI CONCENTRAZIONE DI MATERIALI ARCHEOLOGICI 72	PAG.
<u>CAPO III - ATTUAZIONE DEL P I A N O</u> 73	PAG.
ART.22 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO 74	PAG.
ART.23 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	PAG. 74
ART.24 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI: PIANI DI RECUPERO (P.d.R.)	PAG. 78
ART.25 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI: PIANI DELLE AREE DESTINATE AD EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE(P.E.E.P.)	PAG. 79

PAG.80

ART..26 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI:

PIANO DELLE AREE DESTINATE AGLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

ART.27 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	PAG. 81
ART.28 - NORME GENERALI DI ATTUAZIONE	PAG. 81
ART.29 - FACOLTA' DI DEROGA	PAG. 82
ART-30 - NORMA TRANSITORIA	PAG. 82
<u>ART. 31=RIFERIMENTI AL PIANO DEL COMMERCIO</u>	<u>PAG. 82</u>
<u>ART. 32 = NUOVE PROCEDURE AUTORIZZATIVE</u>	<u>PAG. 83</u>
ART. 33 - MISURE DI ALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DEL SUOLO	PAG.83

- A L L E G A T O "A" - ELENCO DELLE ESSENZE
VEGETALI ARBOREE
PRESCRITTE NEL TERRITORIO
COMUNALE PAG.

85

- A L L E G A T O "B" - PROFILI FISIOGRAFICI PAG. 86

- A L L E G A T O "C" - DISCIPLINA COLTURALE E
DIFESA DEL SUOLO PAG. 93

- A L L E G A T O : "D"
- EDIFICIO DI INTERESSE ARCHITETTONICO E DI
INTERESSE TIPOLOGICO NELLE ZONE AGRICOLE.
- SPECIFICAZIONE TIPOLOGICA E SCHEMI DI
ACCRESIMENTO CONSENTITI IN CASO DI
RICHIESTA
DI AMPLIAMENTO PAG.

100

- ALLEGATO "E" - BIOEDILIZIA PAG.

119

COMUNE DI RIOLO TERME
PROVINCIA DI RAVENNA

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEL CENTRO
STORICO LIMITATAMENTE AL CAPOLUOGO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATA IL.....CON DELIBERA C.C.
N°..... CONTRODEDOTTA IL.....CON
DELIBERA C.C. N°..... APPROVATA
IL.....
IL SINDACO: Valeriano Solaroli
IL SEGRETARIO COMUNALE: Dott. Vincenzo Antonio D'Addio
IL PROGETTISTA: Arch. Eros Parmeggiani

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 – 2	- Oggetto della variante 135-136	pag.	
Art. 3	- Nulla-osta Soprintendenza ai Monumenti	pag.	136
Art. 4	- Sistema funzionale del verde	pag.	136
Art. 5	- Verde privato	pag.	136
Art. 6	- Coperture – prescrizioni di legge 136	pag.	
Art. 7	- Ritrovamenti archeologici 136	pag.	
Art. 8	- Definizioni architettoniche 137	pag.	
Art. 9	- Definizioni degli indici urbanistici 137	pag.	

CAPO II - NORMATIVA SPECIFICA DEL CENTRO STORICO

Art. 11	- Modalità di intervento 137	pag.	
Art. 12	- Obbligo della manutenzione 141	pag.	
Art. 13	- Tutela degli spazi inedificati 141	pag.	
Art. 14	- Manutenzione ordinaria 142	pag.	
Art. 15	- Manutenzione straordinaria 142	pag.	
Art. 16	- Modalità per il rilascio della concessione 142	pag.	
Art. 17	- Destinazioni d'uso 142	pag.	
Art. 18	- Utilizzazione delle soffitte e riferimenti igienici 143	pag.	
Art. 19	- Documentazione da allegare alle proposte di intervento 143	pag.	
Art. 20	- Progetto esecutivo 144	pag.	
Art. 21	- Elaborati da allegare alla richiesta di concessione 145	pag.	
Art. 22	- Inadempienze 146	pag.	
Art. 23 – 24-	Prescrizioni per gli interventi in categoria 1 e 2 146	pag.	
Art. 25	- Manutenzione degli edifici configurabili come beni culturali – ambientali 146	pag.	
Art. 26	- Danni agli edifici configurabili come beni culturali – ambientali 147	pag.	

Art. 27	- Crollo o demolizione abusiva	pag.
147		

CAPO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 28	- Strumenti di attuazione del Piano	pag.
147		
Art. 29	- Zone e piani di recupero	pag.
147		
Art. 30	- Unità minime di intervento	pag.
148		
Art. 31	- Concessione onerosa	pag.
149		
Art. 32	- Concessione convenzionata	pag.
149		
Art. 33	- Concessione gratuita	pag.
150		
Art. 34	- Opere di urbanizzazione	pag.
150		
Art. 35	- Piani di settore	pag.
151		
Art. 36	- Riferimenti al Piano del Commercio	pag.
151		

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - La presente normativa riguarda le “zone territoriali omogenee A”, ai sensi e per gli effetti della legge Regionale 7 dicembre 1978, n°47, e successive modificazioni, che così le definisce all’art. 13:

“Le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico–edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi”.

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

R) Relazione generale

N) Norme tecniche di attuazione

Tavole di analisi dello stato di fatto

1A) Riolo Terme nel 1814

2A) Borgo Rivola e Abbazia nel 1814

3A) Riolo Terme nel 1877

4A) Riolo Terme nel 1925

5A) Riolo Terme nel 1948

6A) Borgo Rivola e Abbazia nel 1948

7A) Riolo Terme nel 1979

8A) Borgo Rivola e Abbazia nel 1979

9A) Riolo Terme – stratificazione storica

10A) Borgo Rivola e Abbazia – stratificazione storica

- 11A) Riolo Terme – tipi edilizi
- 12A) Borgo Rivola e Abbazia – tipi edilizi
- 13A) Riolo Terme – valori ambientali e tipologici
- 14A) Borgo Rivola e Abbazia – valori ambientali e tipologici
- 15A) Riolo Terme – destinazioni d’uso attuali
- 16A) Borgo Rivola e Abbazia – destinazioni d’uso attuali
- 17A) Riolo Terme – proprietà edilizia
- 18A) Borgo Rivola e Abbazia – proprietà edilizia
- 19A) Riolo Terme – condizioni di manutenzione
- 20A) Borgo Rivola e Abbazia – condizioni di manutenzione
- 21A) Riolo Terme – residenze: affollamento (ab./stanza)
- 22A) Borgo Rivola e Abbazia – residenze: affollamento (ab./stanza)
- 23A) Riolo Terme - residenze: affollamento (mq./abitante)
- 24A) Borgo Rivola e Abbazia – residenze: affollamento (mq./abitante)
- 25A) Riolo Terme – residenze: carenze dei servizi
- 26A) Borgo Rivola e Abbazia – residenze: carenze dei servizi
- 27A) Riolo Terme- commercio: carenze di superfici di vendita
- 28A) Riolo Terme – analisi degli spazi liberi
- 29A) Borgo Rivola e Abbazia – analisi degli spazi liberi
- 30A) Riolo Terme – unità edilizie
- 31A) Borgo Rivola e Abbazia – unità edilizie.

Tavole di progetto

- 1P) Riolo Terme – modalità di intervento
- 2P) Borgo Rivola e Abbazia – modalità di intervento
- 3P) Riolo Terme – destinazioni d’uso di progetto
- 4P) Borgo Rivola e Abbazia – destinazioni d’uso di progetto
- 5P) Riolo Terme – aree e fabbricati di uso pubblico
- 6P) Riolo Terme – zone di recupero
- 7P) Borgo Rivola e Abbazia – zone di recupero

Tutte le tavole sono disegnate su base catastale aggiornata e ingrandita in scala 1:500

ART. 2 – Le parti di territorio comunale così come definite all’articolo precedente verranno chiamate per semplicità d’ora in avanti “Centro storico”.

ART. 3 – I complessi architettonici, i singoli edifici ed i particolari storici e architettonici sottoposti a vincolo dalla Soprintendenza ai Monumenti e non ricadenti entro i limiti di cui all’art. 1, sono tutelati, per quanto di sua competenza, dalla Soprintendenza medesima, a cui andrà richiesto nulla-osta in caso di proposte di intervento.

Il parere della Commissione Edilizia Comunale sulle medesime proposte dovrà tener conto delle modalità di intervento previste per edifici analoghi o di analoga rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti entro i limiti di cui all’art. 1.

Il nulla-osta della Soprintendenza è condizione indispensabile per la concessione edilizia relativa ad edifici ricadenti in zona omogenea A e sottoposti a vincolo della Soprintendenza.

- ART. 4 – E' individuato nella tavola n° 5P il “sistema funzionale del verde” relativo al Centro Storico, che si articola in:
- 1) verde attrezzato di vicinato, in cui è previsto l'accorpamento del verde di unità catastali confinanti;
 - 2) verde di competenza alle attrezzature collettive pubbliche e private e di rispetto alle preesistenze storiche;
 - 3) verde pubblico e attrezzato di quartiere, in cui è prevista la conservazione e la creazione dei parchi di quartiere.
- In queste tre zone devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rimboschimento e rinnovo che si rendono necessarie.
- 4) verde pubblico e parcheggi, in cui attraverso piani particolareggiati si attueranno parcheggi pubblici alberati integrati con il “Sistema funzionale del verde”.
- ART. 5 – Il “sistema funzionale del verde” di cui al precedente articolo 4 deve considerarsi integrato dalle zone e degli spazi vincolati a verde privato, individuati nelle tavole n° 1P e 2P.
- In queste zone e in questi spazi devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rimboschimento e rinnovo che si rendono necessarie. La piantumazione di essenze vegetali negli spazi e nelle zone destinate a verde privato che ora ne sono prive deve essere autorizzata, su progetto, dall'Amministrazione Comunale.
- ART. 6 – Per tutti gli edifici facenti parte del “Centro Storico”, così come definito nell'art. 1, è prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con coppi alla romana.
- Non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese o di altri manti di copertura, né delle coperture a terrazzo.
- Per qualsiasi lavoro da eseguire, sia nel sottosuolo che sulle facciate che all'interno degli edifici ricadenti entro i limiti di cui all'art. 1, è obbligatoria la preventiva autorizzazione comunale, nei termini di cui agli articoli 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, dell'art. 48 della legge 5 agosto 1978 n° 457 e degli articoli 27, 28, 29, 30, 42, 43 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47.
- ART. 7 – Gli interventi nel centro storico che diano luogo a ritrovamenti archeologici debbono avvenire mediante l'impiego di cautele, di metodi o di tecniche adeguate, sotto la diretta responsabilità ed il controllo degli organi pubblici competenti, che debbono essere tempestivamente avvisati, contemporaneamente alla sospensione di ogni attività di cantiere per il periodo strettamente necessario al rilievo ed all'eventuale rimozione dei ritrovamenti.
- ART. 8 – Per parti o strutture esterne si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili) i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.
- Per portico si intende il complesso delle strutture che lo inviluppano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso).
 - Per copertura si intende il complesso delle strutture di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.
 - Per strutture interne si intendono le strutture portanti su fondazione continua e su fondazione puntiforme.

- Per tipologia edilizia si intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni ai vari piani di vita che si presenta su schemi tipici ripetuti o secondi episodi unici.
- Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale, non riveste nessun interesse per la lettura filologica del monumento o la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

ART. 9 – Le definizioni degli indici urbanistici a cui si fa riferimento col presente piano sono date dall'art. 8 delle “Norme di Attuazione” del P.R.G. vigente.

CAPO II - NORMATIVA SPECIFICA DEL CENTRO STORICO

ART. 11 – I tipi di intervento che il piano prevede per i singoli edifici del Centro Storico (tav. 1P e 2P) sono:

1) Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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 o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e 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
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite 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.

2) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Riguardano in particolare gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture) e delle

caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Gli elementi esterni da conservare sono, come minimo, quelli evidenziati dalle tavole 13A e 14A: ulteriori elementi degni di conservazione risulteranno dalla documentazione di cui all'articolo 19.

Gli interventi di restauro e di 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 consentano 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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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 e interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

E' prevista la possibilità di modificare l'impianto distributivo interno in modo da ottenere unità edilizie dotate di tutti i servizi necessari.

In tal senso è permessa, dove necessario l'installazione degli impianti igienici e cucine (anche in blocchi unificati) dotati di impianti di condizionamento d'aria, aereazione e ventilazione spinta. Nelle modifiche dell'impianto distributivo è prescritto – dove sia prioritario il rispetto di strutture (volte, soffitti particolari, ecc...) e di spazi architettonici – l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

Non è consentita l'aggregazione di più unità tipologiche originarie.

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.

Dovranno essere conservati e consolidati, oltre all'impianto strutturale (membrature portanti verticali), tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo

(posizione dei collegamenti orizzontali e verticali collettivi, androni, cortili, porticati, blocchi scale, volte, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, ecc...) come risulterà dalla documentazione di cui all'articolo 19.

Sono ammesse parziali deroghe di limitata entità ai criteri sopra esposti: i livelli dei solai che dovessero essere sostituiti possono essere spostati (nella misura massima di 30 cm.), ma soltanto nel caso si intenda portare al medesimo livello il pavimento di locali adiacenti, nel caso che il pavimento del piano terreno sia attualmente sotto il livello stradale, o nel caso ciò sia opportuno per rendere abitabili i sottotetti; i livelli di gronda possono essere spostati nella misura massima di 30 cm., nel caso ciò renda possibile l'abitabilità dei sottotetti: ferma restando la loro posizione, le scale interne

possono essere modificate nella forma o nella pendenza, quando le attuali alzate superano i 20 cm.

Occorre provvedere all'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico – sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti è consentito.

c) il ripristino tipologico e rinnovo riguarda le particelle edilizie fatiscenti o demolite parzialmente o totalmente che non rientrano nei tipi di intervento 1 e di cui sia possibile

reperire adeguata documentazione delle loro organizzazione originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte quali corti, chiostrini;
- interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

Nel caso delle particelle catastali 84, 99, 100 e 102, la ricostruzione degli edifici dovrà seguire le sagome preesistenti documentate catastalmente: nella progettazione si dovrà fare riferimento ai criteri esposti sopra, a quelli relativi ai nuovi edifici di cui al punto 4) del presente articolo, a documenti iconografici attestanti la situazione edilizia preesistente, se reperibili; i nuovi edifici dovranno essere previsti su tre piani (piano terreno, 1° piano, 2° piano); la loro altezza non potrà superare quella degli edifici circostanti.

d) la demolizione senza ricostruzione degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui

demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde od a cortili.

e) la demolizione e l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme nonché delle aree destinate a verde od a cortili.

A tal fine è ammesso recupero volumetrico delle superfetazioni abbattute a condizione che venga coordinato architettonicamente con i volumi restaurati e che l'intervento privilegi e sia compatibile con le modalità di restauro e risanamento conservativo.

3) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico – ambientali, sono compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

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 e di impianti. In detti edifici interessa la conservazione di alcuni elementi esterni, già definiti in sede di indagine, come facciate, elementi di arredo urbano, di disegno urbano interno ed esterno. La nuova organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni riedificabili sono condizionate al rispetto delle parti soggette alla conservazione ed all'eliminazione delle superfetazioni, già definite in sede di indagine, o rilevabili dalla documentazione di cui all'art. 19; è però ammesso il recupero volumetrico delle superfetazioni abbattute, a condizione che venga coordinato architettonicamente con i volumi ristrutturati.

Il tipo di intervento prevede:

- Il ripristino o la sostituzione attraverso interventi atti a riordinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché i servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 marzo 1967 n° 765, ossia un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione: detti parcheggi saranno ubicati all'interno dell'edificio o nella sua area cortiliva allo scoperto: è ammessa deroga soltanto nel caso che le bucaure di accesso alle autorimesse non siano compatibili, sulla base dei criteri di cui agli artt. 17 e 20, con i prospetti di cui è prevista la conservazione e che non siano possibili accessi da altri lati della medesima unità immobiliare.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione secondo la sagoma preesistente in luogo della ristrutturazione edilizia, tranne che nel caso di edifici isolati o adiacenti con un lato solo ad altri edifici ed a condizione che l'intervento di demolizione si renda necessario per documentate esigenze di carattere statico, anche in relazione alla sicurezza del cantiere.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzazione di monolocali residenziali si rammentano i limiti minimi fissati dal D.M. 5 luglio 1975, art. 3 e cioè 28 mq. per i monolocali per una persona e 38 mq. per i monolocali per due persone.

4) Demolizione e ricostruzione – ristruttur. urbanistica

Riguarda gli edifici sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustifichino la conservazione totale o parziale per i quali è ammissibile oltretutto il risanamento e la ristrutturazione edilizia, anche la demolizione e ricostruzione nei modi e nelle forme previste dal presente piano, ferma restando in ogni caso la possibilità di ampliamento con i limiti seguenti:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria: 1mq/mq.

Per la valutazione della residua potenzialità edificatoria, essendo comunque previsto dall'art. 30 delle presenti norme che l'unità minima di intervento corrisponda alle particelle catastali, occorrerà fare riferimento alla somma delle superfici utili di tutti i fabbricati che insistono sulla particella catastale oggetto dell'intervento, comunque esse siano normate dal presente piano.

Le autorizzazioni di demolizione saranno concesse solo dopo il rilascio della concessione edilizia relativa al progetto d'intervento e contestualmente a questo.

I nuovi edifici dovranno seguire gli allineamenti stradali dei preesistenti edifici abbattuti indicati dalle tavole 13A e 14 A.

I nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo presenti i problemi di inserimento nell'ambiente; tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi (ripetizione di tecnologie e materiali usati nella tradizione locale), ma interpretando,

attraverso l'uso di tecnologie e materiali, anche contemporanei, i caratteri morfologici dell'ambiente.

Si dovranno prevedere parcheggi interni agli edifici nella misura fissata dall'art. 18 della legge 6 marzo 1967 n°765, ossia un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, facendo riferimento al volume complessivo degli edifici che insistono sulla particella catastale oggetto dell'intervento.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzazione di monolocali residenziali si rammentano i limiti minimi fissati dal D.M. 5 luglio 1975, art. 3 e cioè 28 mq. per i monolocali per una persona e 38 mq. per i monolocali per due persone.

La linea di gronda dei nuovi edifici o degli ampliamenti non può superare quella del più alto degli edifici circostanti di categoria 1, 2, 3.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione la superficie utile di progetto non può essere superiore a quella preesistente.

5) Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici incongrui con l'assetto edilizio preesistente (superfetazioni), già individuati in sede di indagine o rilevabili dalla documentazione di cui all'articolo 19, e gli edifici incongrui con il tessuto urbano storico o che comunque ne pregiudicano la fruizione o che insistono su spazi destinati ad uso pubblico.

Nel 1° caso (superfetazioni) la demolizione sarà contestuale all'attuazione dell'intervento edilizio sull'intera unità immobiliare ed avverrà senza contropartita.

Nel 2° caso (edifici incongrui con il tessuto urbano ecc.) la demolizione avverrà con l'attuazione dei piani di recupero in cui detti edifici ricadono; sarà consentita la loro ricostruzione, se richiesta, a parità di superficie utile nelle zone espressamente destinate a tale scopo, in aree con ciò compatibili a norma di P.R.G.

Per quanto riguarda gli edifici tutelati al di fuori della zona omogenea "A", gli ampliamenti ammessi dalle norme di P.R.G. in base alla destinazione di zona in cui ricadono devono essere compatibili con la modalità di intervento prescritta e con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi.

ART. 12 – Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione di quelle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, coperture, infissi, ecc.) tese a conseguire il decoro dell'ambiente steso. In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nel termine stabilito, e comunque non inferiore a mesi dodici, il Comune ha facoltà di procedere d'ufficio, addebitando le spese alle proprietà, secondo le modalità previste dalla legge.

ART. 13 – All'interno del Centro Storico tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificati dovranno essere rigorosamente rispettati, secondo i limiti compatibili con l'applicazione

delle modalità di intervento n° 4, dall'art. 11, con l'applicazione delle modalità di intervento n° 2 del medesimo articolo, limitatamente alle particelle catastali 84, 99, 100 e 102, e con la applicazione dell'art. 36 delle presenti norme; in sede di attuazione di piano dovranno essere ripristinati anche gli spazi interni che sono stati alterati od Occupati da aggiunte edilizie o da superfetazioni, quando tali costruzioni non si caratterizzino come realizzazioni di qualificato interesse architettonico ed ambientale.

E' prescritta inoltre, a fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre muri, scenari (costruiti o dipinti) lapidi, edicole sacre, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti, con rigoroso divieto di costruzioni fuori terra, includendo nel divieto anche le strutture provvisorie come serre, capannoni per attrezzi, ecc.

ART. 14 – Fermo restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni 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:

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

ART. 15 – Fatte salve le limitazioni di cui al 1° comma dell'art. 14, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico -sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico di cui al precedente art. 11 punto 1 – nonché di restauro e risanamento conservativo di cui al medesimo art. 11 – punto 2.

ART. 16 – Ai fini del rilascio della concessione edilizia il progetto esecutivo dovrà essere preceduto da un progetto di massima da sottoporsi alla commissione consultiva edilizia per un parere preventivo, limitatamente agli edifici di categoria 1 e 2, come ribadito e specificato al successivo art. 21.

ART. 17 - La destinazione d'uso stabilita dal piano per ogni edificio ha valore obbligatorio per gli edifici a destinazione pubblica, mentre per gli edifici a destinazione privata ha valore soltanto indicativo cioè indica quali sono le destinazioni più appropriate che ciascuna edificio potrebbe accogliere senza alterazioni ai suoi caratteri organizzativi e formali (tav. 3P e 4P).
Le destinazioni commerciali e artigianali che occupino dei fronti stradali sono obbligatorie sui fronti indicati alle tav. 3P e 4P e negli spazi indicati genericamente per attrezzature commerciali, in zone di uso pubblico e condominiale, nella tav. 3P.

(sostituito da delibera C.C. n 19 del 10.03.2000)

Tabelle merceologiche e superfici minime di vendita sono regolamentate dal vigente "Piano di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa".

In via Garibaldi, nella piazzetta Giovanni da Riolo, in corso Matteotti si darà priorità agli esercizi connessi con l'attività turistica di Riolo.

Gli insediamenti commerciali da localizzare nell'area libera all'interno delle particelle catastali 51-53-54-55-785 del Centro Storico di Riolo dovranno essere esclusivamente

connessi con l'attività turistica di Riolo. Per tutte le proposte di intervento ad eccezione degli edifici a destinazione pubblica, oltre alla normale residenza sono ammesse – se compatibili con la struttura fisica e tipologica dei singoli edifici – le attrezzature e funzioni rappresentative, culturali, ricreative e turistiche di tipo qualificato e differenziato.

(sostituito da delibera C.C. n 19 del 10.03.2000)

Sono escluse le attrezzature commerciali tipo super-market e depositi, nuove attrezzature ricreative di massa, amministrative e burocratiche a forte concorso di pubblico, nonché le stazioni di rifornimento carburante di qualsiasi tipo.

E' altresì esclusa la creazione di nuovi uffici pubblici e privati con più di 10 addetti (25mq/addetto).

Ai fini della conservazione dell'assetto tipologico del tessuto e dell'ambiente antico sono consentite, per tutta la zona del "Centro Storico", autorimesse private unicamente in locali esistenti (vecchie scuderie, cantine, ecc.), e solo quando non pregiudicano, con intollerabili alterazioni, le caratteristiche morfologiche dell'edificio.

Le stesse prescrizioni valgono per la costruzione di nuove centrali termiche, che potranno essere ubicate, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti, preferibilmente in scantinati esistenti o da ricavare nei fabbricati.

Locali per servizi accessori pertinenti alle residenze od agli esercizi commerciali e artigianali sovrastanti possono essere ricavati nel sottosuolo

entro l'area di sedime dei fabbricati, previo parere preliminare favorevole dell'Ufficio Provinciale Difesa del Suolo.

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio in base alle prescrizioni degli articoli precedenti. Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici devono risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia, dell'abitabilità e l'autorizzazione all'esercizio. Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione del Comune.

ART. 18 – Può essere consentita l'utilizzazione delle soffitte (nel rispetto delle destinazioni di cui all'articolo 17) purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni:

- 1) della copertura originale (sono ammesse solo piccole aperture e prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici; sono ammesse terrazze in falda di ridotte dimensioni (massimo 10mq.);
- 2) della tipologia distributiva (es. spostamento di blocchi scala, ecc.);
- 3) della struttura portante;
- 4) dei solai, oltre i limiti fissati al precedente art. 11.

La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non compromettano:

- 1) la tipologia dell'edificio;
- 2) le strutture portanti;
- 3) il profilo altimetrico delle coperture.

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

I requisiti tecnici delle opere edilizie inerenti gli interventi nel "Centro Storico" sono normati dal Regolamento Edilizio.

ART. 19 – Per tutti i progetti d'intervento edilizio si richiede, unitamente alla presentazione del progetto di massima, se richiesto, e del progetto esecutivo, comunque, la seguente documentazione:

- 1) rilievo dello stato di fatto per le categorie 1 e 2, nelle scale 1:100 o 1:50 (piante), 1:50 (prospetti e sezioni), 1:20 (particolari architettonici costruttivi), composto da:
 - a) rilievo stratigrafico dei vari piani di vita, coperture e sotterranei compresi, scala 1:100 o 1:50;
 - b) rilievo delle facciate e delle fronti interne e retrostanti, scala 1:50;
 - c) sezioni indicative longitudinali e trasversali, scala 1:100 o 1:50;
 - d) sezioni stradali e altimetria volumetrica dell'immediato intorno, scala 1:100 o 1:200;
 - e) rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo o indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) scala 1:50;
 - f) rilievo delle finiture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.;
 - g) dati metrici relativi allo stato di fatto (superficie fondiaria, superficie utile, indice di utilizzazione).

- 2) Documentazione storica e storiografica del monumento per la sola categoria 1: planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.
- 3) Rilievo a semplice contorno per le altre categorie: piante, alzati e sezioni in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'unità immobiliare ha subito nel tempo, scala 1:50 o 1:100.
- 4) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno e dell'insieme, per tutte le categorie.
- 5) Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso ai vari piani di vita e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti dal piano.

Tale documentazione deve consentire la definizione dell'analisi tipologica e strutturale onde rilevare le eventuali alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale, i possibili parametri dimensionali, distributivi, e tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi e dei mezzi della conservazione attiva prevista dal piano.

ART. 20 – Sulla base della documentazione di cui al precedente articolo, il progetto esecutivo deve precisare le caratteristiche principali di intervento in base alle seguenti norme di attuazione:

- a) determinazione del volume architettonico e delle coperture (gli interventi devono essere attuati secondo progetti che non prevedono scostamenti delle sagome individuate come definitive dall'analisi di cui all'articolo 19);
- b) gli interventi devono essere attuati secondo progetti che prevedano il ripristino, il consolidamento o il rifacimento delle murature:
 - 1 - di mattoni faccia a vista con sagramatura;
 - 2 - con intonaco e tinteggiatura;
 - 3 - di pietra faccia a vista (sasso) con stuccatura;

quando risulta dall'analisi di cui all'art. 19 essere questi gli elementi pertinenti ai criteri della conservazione. Il colore da usarsi per le tinteggiature, che potranno essere del tipo sintetico lavabile su intonaco tipo civile, deve essere riferito:

- 1 alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto sufficientemente ampio (1)¹ per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; la scelta dovrà comunque essere effettuata fra i campioni di colore indicati dall'U.T. comunale;
- 2 al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiature reperibili sulle facciate.

(1) ¹ l'ampiezza è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade. Per gli edifici d'angolo vale la stessa regola estesa alle strade interessate dall'edificio.

Per gli edifici di categoria 1, quando richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti, dovrà essere eseguita la “integriatura ad affresco”.

La sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili, in pietra, arenaria, selenite ecc. come lesene, capitelli, davanzali mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne, ecc., deve avvenire, sia

in caso di restauro (categoria 1) che di ripristino conservativo (categoria 2), con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazioni usate nella tradizione locale. E' vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con surrogati derivanti da nuove tecnologie e materiali come ad esempio il cemento trattato tipo arenaria, il travertino, i marmi, ecc.

La sostituzione di eventuali elementi e strutture architettonici lignei, fatiscenti, caratteristici dell'ambiente minore, come trabeazioni, soffitti, ecc., deve avvenire sia in caso di restauro (categoria 1) che di ripristino conservativo (categoria 2) con lo stesso materiale e le stesse tecnologie usate nella tradizione locale.

E' vietata ogni contraffazione di tali elementi e materiali con strutture in cemento armato, in laterizio armato, prefabbricati ecc.

- c) per le pareti esterne nelle quali si devono prevedere nuove bucaure (o nel rifacimento integrale di edifici non vincolati – categorie 3 e 4) si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi. La possibilità di aerazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine deve limitare l'esigenza di operare nuove bucaure al minimo indispensabile (fatti salvi sempre e comunque i vincoli relativi ad ogni categoria).
- d) eventuali nuove aperture (o il restauro o il ripristino delle esistenti) al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute o di attrezzature artigianali compatibili, devono uniformarsi ai seguenti criteri:
 - 1 – dimensioni delle bucaure rapportate all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
 - 2 – gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
 - 3 – salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto;
 - 4 – rispetto della posizione dei solai.
- e) le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali realizzati prima della seconda guerra mondiale, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione o al ripristino.

ART. 21 – Al fine di ottenere la concessione edilizia devono essere presentati i seguenti elaborati:

- a) per le categorie 1 e 2, progetto di massima (dimensionale, strutturale, distributivo ecc.) definito sulla base delle indicazioni metodologiche e dal confronto con le tavole dello stato di fatto di cui all'articolo 19.
Tale progetto di massima, che evidenzia i criteri metodologici di progettazione, in base ai quali si intende operare, ed individua gli

interventi che hanno carattere di obbligatorietà, deve ottenere il parere preventivo della commissione edilizia congiuntamente a quello della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici vincolati e per quelli che la Soprintendenza intende vincolare (vedi tav. 1P e 2P);

- b) per tutte le categorie, progetto esecutivo costituito da:
- 1 - planimetrie nella scala 1:50 con indicazioni precise e particolari tecnici nella scala 1:20, del trattamento delle superfici esterne ed interne, delle sistemazioni a verde ecc., con specificazioni delle destinazioni d'uso previste ai vari piani di vita;
 - 2 - prospetti e sezioni nella scala 1:50 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi (particolari tecnici nella scala 1:20), delle coperture ecc.;
 - 3 - particolari architettonici esecutivi nella scala 1:20 a seconda delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture.

ART. 22 – La mancanza di uno degli elaborati di cui agli artt. 19 e 21 comporta da parte del Comune la richiesta di adeguamento.

Tale richiesta interrompe il termine di legge previsto dalla legge urbanistica per le determinazioni del Sindaco.

ART. 23 – Per la categoria 1, a restauro compiuto dovrà far seguito la presentazione di una relazione circa i criteri che sono stati seguiti, onde dimostrare la legittimità critica e metodologica dell'intervento.

Nel corso dell'opera è richiesta al direttore dei lavori la messa a punto di un "diario dei lavori" (documentato da fotografie), estratti del quale dovranno essere inviati trimestralmente all'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 24 – L'impresa che esegue i lavori di restauro o risanamento conservativo (categorie 1 e 2), data la delicatezza dei compiti, deve essere specificatamente organizzata e specializzata per operazioni di tale tipo sia nei mezzi che nella manodopera.

Tale impresa deve garantire l'uso, la preparazione e la lavorazione dei materiali da costruzione del tipo tradizionale (così come previsto dal progetto) e garantire i mezzi e i tecnici per ogni intervento anche non previsto, di consolidamento delle strutture originali.

Il direttore dei lavori, unitamente al committente e all'assuntore, così come previsto dalla legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765, è responsabile di quanto agli articoli 23 e 24 delle presenti norme.

ART. 25 – I proprietari di edifici configurabili come beni culturali - ambientali, come indicato e dichiarato dalle tavole 1P e 2P, hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali beni (in particolare per le categorie 1 e 2), di salvaguardarne il decoro, di non alterarne lo stato fisico.

In caso di inadempienza di tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie, e qualora non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere d'ufficio, addebitando le spese alle proprietà, secondo le modalità previste della legge.

ART. 26 – Qualora si avveri un danno od un pericolo di danno di un bene culturale – ambientale dichiarato dalle tavole 1P e 2P (categorie 1 e 2), i proprietari debbono darne immediata notizia alla Soprintendenza ai Monumenti ed all'Amministrazione Comunale e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.

ART. 27 – In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto di intervento licenziato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come documentato dai rilievi di cui all'articolo 21 delle presenti norme.

CAPO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 28 – La realizzazione del Piano del Centro Storico avviene sulla base dei programmi pluriennali di attuazione.

Gli strumenti di attuazione del Piano del Centro Storico sono:

- 1) i piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata;
- 2) la concessione (onerosa, convenzionata o gratuita).

ART. 29 – Nelle tavole 6P e 7P sono individuate le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e dell'art. 44 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47.

Nell'ambito di dette zone possono essere individuati immobili, complessi edilizi ed aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero, ai sensi del titolo IV della legge 5 agosto 1978 n°457.

La normativa nell'ambito delle zone di recupero e dei piani di recupero, conforme a quanto disposto dal titolo IV della legge 5 agosto 1978 n°457, è sintetizzata nei commi seguenti.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del Piano del Centro Storico.

All'interno delle zone di recupero individuate dal Piano gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n°10.

I Piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al 2° comma del presente articolo, individuando le unità minime di intervento, le quali per gli interventi di tipo 1) "restauro scientifico" e di tipo 2) "restauro e risanamento conservativo", non potranno avere una dimensione inferiore alla unità edilizia; per tutti gli altri interventi la dimensione minima corrisponderà alla particella catastale.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953 n° 62.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre mesi dalla individuazione di cui al 2° comma del presente articolo, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto comma del presente articolo.

Per quanto non stabilito dal presente articolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale.

I piani di recupero sono attuati:

dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;

dal Comune, nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1, lettera a) della Legge 5 agosto 1978 n°457, anche avvalendosi degli istituti autonomi per le casi popolari, nonché limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dar corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse entro la data di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero approvato è incluso. Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma 5° della Legge 17 agosto 1942 n°1150, e successive modificazioni, nonché dall'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47.

La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della legge 17 agosto 1942 n°1150, con la procedura prevista per i piani particolareggiati.

Il piano di recupero di iniziativa privata, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene inviato agli organi di decentramento del Comune, affinché essi esprimano il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento.

I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953 n°62.

Anche per la redazione dei piani di recupero vale la normativa di cui al Capo II.

ART. 30 – Al di fuori delle zone assoggettate ai Piani di recupero è previsto l'intervento edilizio diretto su unità minime di intervento corrispondenti:

- alle unità edilizie per gli interventi di tipo 1) “restauro scientifico” e 2) “restauro e risanamento conservativo”;
- alle particelle catastali per tutti gli altri tipi di intervento.

Su unità immobiliari inferiori alle unità minime di intervento così definite sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con le limitazioni di cui all'art. 15 e all'art. 18.

Nel caso di intervento edilizio diretto su più di una unità minima di intervento è obbligatoria la progettazione unitaria su tutti gli immobili oggetto dell'intervento.

Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento una unica concessione. Entro il perimetro delle unità minime di intervento possono coesistere una o più categorie d'intervento.

Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

In tal caso l'Ufficio Tecnico memorizza il progetto unitario individuandolo cartograficamente.

Nel caso che le successive fasi di intervento dello stesso progetto unitario siano difformi da quest'ultimo, l'approvazione delle relative concessioni è subordinata alla presentazione di un nuovo progetto unitario, a variante del primo.

ART. 31 – Nei casi in cui il proprietario, nei limiti del presente piano, non abbia optato per l'ipotesi di cui all'art. 7 della Legge 28 gennaio 1977 n°10, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente la concessione che deve prevedere fra l'altro:

- 1) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977 n°10 e della legislazione regionale in materia;
- 2) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 e ai sensi dell'art 31 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47, ovvero, qualora dette spese vengano coperte tutte 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 loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;

- 3) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 4) l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso, nel rispetto delle norme del piano in relazione alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28 gennaio 1977 n°10.
- 5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

ART. 32 – Nei casi di cui agli artt. 7 e 9 – punto b) della legge 28 gennaio 1977 n°10 e nei casi previsti dal presente piano, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente la concessione che deve prevedere fra l'altro:

- 1) gli oneri relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n°10 e ai sensi dell'art. 31 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47, ovvero qualora dette spese vengano coperte tutte 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 loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- 2) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 3) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
- 4) i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi o delle altre opere edilizie realizzate, ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47;
- 5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

ART. 33 – Nei casi di cui all'art. 9 della Legge 28 febbraio 1977 n°10, la concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, nonché alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo che deve prevedere fra l'altro:

- 1) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 2) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione nei casi di cui alle lettere a), b) e d) dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'art. 10 della citata legge;
- 3) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

ART. 34 – Sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, le opere sottoelencate per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;

- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento. Sono opere di urbanizzazione secondaria ai fini dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n°10:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- d) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- e) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- f) i parcheggi pubblici.

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione comunale secondo le tabelle parametriche definite dalla Regione in base all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n°10.

Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari

ART. 35 – Nella formulazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione, riguardo all'attuazione del Piano del Centro Storico, il Comune provvederà a redigere:

- 1) il piano della viabilità pedonale, dell'arredo urbano e del decoro urbano;
- 2) il piano delle infrastrutture tecniche, delle opere stradali, delle attrezzature pubbliche, ecc., che potrà essere demandato anche ad enti pubblici o parapubblici per il ramo di loro competenza.

Il piano di cui al punto 1 sarà redatto contestualmente alla revisione generale del P.R.G. vigente.

Nella formulazione dei P.P.A. il Comune provvederà altresì ad effettuare la revisione delle licenze di occupazione del suolo pubblico.

ART. 36 – Per quanto riguarda l'attuazione del Piano del Commercio, relativamente all'adeguamento delle superfici di vendita, vale integralmente la disciplina prevista dalla Normativa del Piano del Commercio, nonché dalla presente normativa.

In particolare, nei casi individuati come suscettibili di adeguamento dalla tav. 4P, il Comune può autorizzare i titolari ad eseguire l'adeguamento, se direttamente constatato come tecnicamente possibile, anche con intervento limitato alla sola porzione di fabbricato interessata dall'attività commerciale.

In tutti gli altri casi in occasione di interventi edilizi sull'intera unità immobiliare è obbligatorio l'adeguamento delle superfici di vendita, secondo i valori prescritti dalla presente normativa e dalla normativa del Piano del Commercio.

Nel caso degli insediamenti commerciali da localizzare nell'area libera all'interno delle particelle catastali 51, 53, 54, 55 e 785 del Centro Storico di Riolo, dato il carattere esclusivamente turistico che tali insediamenti

dovranno avere, è ammessa una superficie di vendita anche inferiore a quella prescritta dall'art. 17 delle presenti norme; comunque la superficie utile totale che si dovrà realizzare per detti insediamenti commerciali, con esclusioni di eventuali magazzini sotterranei, non sarà superiore a 160 mq. e dovrà svolgersi soltanto ai piano terreno; l'altezza degli edifici dovrà essere compatibile con le strutture edilizie ed ambientali circostanti e comunque non potrà superare i 3,50 ml.; a livello interrato dovranno essere ricavate autorimesse a servizio delle residenze circostanti; le rampe di acceso non dovranno pregiudicare la fruizione degli spazi liberi attrezzati a verde e ad attività ricreative; il dimensionamento delle autorimesse sarà conforme al dettato dell'art. 11 – punto 4 delle presenti norme.

ART. 37 Al di sotto del terrazzo preesistente sostenuto da pilastri, di cui al mapp. 125 del F° 25, è possibile, senza superare i limiti della struttura preesistente, un'utilizzazione di tipo residenziale o residenziale – turistica a condizione che il sovrastante terrazzo venga destinato , in quanto belvedere, ad uso pubblico mediante apposita convenzione da stipulare in occasione del rilascio del permesso di costruire.