

# COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO

PROVINCIA DI FIRENZE

## PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO URBANISTICO

L.R. 16.1.1995 n.5 art.28

ELAB.

### NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REV.DIC.'04

ADOTTATE Delibera C.C. n.24 del 12.05.2004

VARIATE INTEGR.UFF.REG.TUTELA TERRITORIO -ottobre 2004

VARIATE CON OSSERVAZIONI ACCOLTE -dicembre 2004

ARCH. ANTONIO MARCON

ARCH. PAOLO VICENTINI

FIRENZE-VIA G.CARDUCCI,20 tel.055 2480813 fax 055 2347698 e-mail INFO@MARCONARCHITETTI.COM



## SOMMARIO

CAPO I - NORME GENERALI	pag.....3
Art. 1 - Finalità, contenuti ed ambito d'applicazione .....	3
Art. 2 - Elaborati costitutivi .....	3
Art. 3 - Efficacia .....	4
Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie .....	4
Art. 5 - Poteri di deroga.....	5
Art. 6 - Definizioni e parametri urbanistici .....	5
Art. 7 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico .....	9
Art. 8 - Piani Attuativi .....	10
Art. 9 - Piani Attuativi su invito del Sindaco.....	14
Art. 10 - Piani urbanistici attuativi adottati o in corso di esecuzione.....	14
Art. 11 - Destinazioni d'uso .....	14
CAPO II – MODALITA' DI INTERVENTO .....	17
Art. 12 – Divisione del territorio in zone omogenee .....	17
Art. 13 – Zone omogenee A – Centri e nuclei storici.....	17
Art. 14 – Zone omogenee B – Sature di completamento .....	18
14.1 Sottozone B1 – intensive .....	18
14.2 Sottozone B2 – semintensive.....	18
14.3 Sottozone B3 – estensive .....	19
Art. 15 – Zone omogenee C – espansione edilizia .....	19
15.1 Comparto Ca - U.T.O.E. 1 (Capoluogo) .....	19
15.2 Comparto Cb - U.T.O.E. 2 (Capoluogo) .....	20
15.3 Comparto Cc - U.T.O.E. 8 (Calcinaia).....	20
15.4 Comparto Cd - U.T.O.E. 10 (Casetta di Tiara) .....	21
15.5 Comparto Ce - Cf - U.T.O.E. 11 (Cancelli).....	21
Art. 16 – Zone omogenee D – Produttive industriali e artigianali .....	22
16.1 Sottozone D1 – di completamento .....	22
16.2 Sottozone D2 – di nuovo impianto .....	23
Art. 17 – Zone omogenee E - produttive agricole - territorio aperto .....	23
Art. 18 – Zone omogenee F - Attrezzature ed impianti di interesse generale .....	28
Art. 19 – Aree a verde privato e di rispetto.....	29
Art. 20 – Piscine, campi da tennis, calcetto e simili .....	30
Art. 21 – Aree per le attività estrattive .....	31
Art. 22 - Strade pubbliche .....	32
Art. 23 - Strade vicinali e viabilità storica .....	33
CAPO III - NORME DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	34
Art. 24 - Ambiti di applicazione e riferimenti normativi .....	34
Art. 25 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	34
Art. 26 - Categorie delle unità edilizie immobiliari ed interventi ammessi.....	39
Art. 27 - Modalità particolari di intervento ed esecuzione.....	41
Art. 28 - Documentazione dei progetti e conduzione dei lavori .....	45

CAPO IV - AMBITI E AREE DI TUTELA.....47

Art. 29 – Ambiti di tutela idrogeologica.....47

Art. 30 – Ambiti di tutela del rischio idraulico .....48

Art. 31 - Tutela delle risorse idriche potabili, approvig. e risparmio idrico .....49

Art. 32 - Ambiti di tutela archeologica .....50

Art. 33 – Aree di recupero e restauro ambientale .....50

Art. 34 - Controllo e tutela dagli inquinamenti .....51

MAPPA DI ACCESSIBILITA' URBANA ALLEGATO 1

SCHEDE NORMA U.T.O.E. ALLEGATO 2

CLASSIFICAZIONE IMMOBILI ZONE OMOGENEE A ALLEGATO 3

## CAPO I - NORME GENERALI

### Art. 1 - Finalità, contenuti ed ambito d'applicazione

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) traduce e specifica le direttive del Piano Strutturale (P.S.) approvato con delibera dal Consiglio Comunale 27.10.2003, n. 41 e si applica su tutto il territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico contiene quanto prescritto dall'art. 28 L.R.n.5/1995:

- a) L'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art.17, L.n.765/1967 e dell'art. 4 D.Lgs 30.04.1992, n. 258;
- b) La individuazione delle aree all'interno del perimetro di cui al precedente punto, sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici stessi;
- c) La individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2.4.1968, n.1444;
- d) La individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza si può intervenire solo mediante Piani attuativi di cui all'art.31 della L.R. n. 5/1995;
- e) La determinazione degli interventi non riguardanti le aree di cui al precedente punto, consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal programma integrato d'intervento;
- f) Le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- g) La mappa dell'accessibilità urbana, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città da parte dei cittadini, compresi gli anziani, i bambini ed i disabili;
- h) La disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Con successivi Atti l'Amministrazione C.le potrà integrare il R.U. con :

- i) La individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari, ai sensi dell'art.36 della L.n.142/1990 e della disciplina regionale conseguente.

L'Amministrazione C.le potrà inoltre adottare il Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), in applicazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per individuare le trasformazioni complesse del territorio, da parte di soggetti pubblici o privati, da attuare nel periodo del proprio mandato amministrativo e che necessitino di esecuzione programmata, ai sensi e con le modalità dell'art. 29 e 30 della L.R. n.5/1995.

### Art. 2 - Elaborati costitutivi

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale (RG) red.dicembre 2004
- Elaborati grafici di progetto
  - Tav. RU1 a-b – Planimetria generale scala 1: 10.000 red.dicembre 2004
  - Tav. RU2 - Zonizzazione Capoluogo scala 1: 2.000 red.dicembre 2004
  - Tav. RU3 - Zonizzazione U.T.O.E. 7-12 scala 1: 2.000 red.dicembre 2004
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con allegati: red.dicembre 2004
  - Mappa dell'accessibilità urbana

Schede Norma U.T.O.E. (S.N.)

Classificazione Immobili Zone Omogenee A

- Schede di fattibilità elab. F

red. ottobre 2004

e riferimenti cartografici F1 e F2 scala 1:2.000

red. ottobre 2004

### **Art. 3 - Efficacia**

Le disposizioni del Regolamento Urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Piano Regolatore Generale del Comune di Palazzuolo sul Senio adottato con Delib. C.C. n.26 del 10.2.1984 approvato con Delib.C.R. n.367 del 28.7.1986 e di ogni altra successiva variante.

Le disposizioni del Regolamento Urbanistico, con le eccezioni specificamente disposte ai commi successivi, hanno validità a tempo indeterminato.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico inerenti:

- a) La individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) La individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'art. 31 della L.R. 15.01.1995 n.5;
- c) Le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;

decadono dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento, se non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

Nei casi in cui siano previsti dal Regolamento Urbanistico i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata, la decadenza di cui al comma precedente si ha quando non sia stata stipulata entro il quinquennio, la relativa convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

Varianti o integrazioni al Regolamento Urbanistico sono sempre ammesse purché non in contrasto con il Piano Strutturale. Le varianti o integrazioni sono adottate e approvate dal Consiglio comunale con le procedure di legge (art. 30 L.R. n.5/1995).

### **Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie**

Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Regolamento Urbanistico non si applicano:

- a) ai Piani Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione delle presenti Norme, e per i quali resta in vigore la disciplina stabilita al momento della approvazione e/o dalla Convenzione stipulata, purché gli interventi siano attuati entro 10 anni dalla stipula della Convenzione o la medesima venga stipulata entro tre mesi dalla adozione del presente Regolamento Urbanistico.
- b) alle istanze di Concessione edilizia, Autorizzazione o Dichiarazioni di Inizio Attività (DIA), nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme. In caso di necessità di rinnovo di Concessioni e/o varianti in corso d'opera, da presentarsi successivamente all'Adozione delle presenti norme, le previsioni dovranno comunque essere conformi anche alle presenti norme.

### **Art. 5 - Poteri di deroga**

Ai sensi dell'art. 35 bis della L.R. n. 5/1995 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della L.n. 1150/1942, come aggiunto dall'art. 16 della L. n.765/1967, possono essere esercitate alle seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico, o generale, da realizzarsi anche a cura di privati, purché gli interventi in questione siano previsti in zone già destinate dal Regolamento Urbanistico a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico generale;
- b) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- c) previa deliberazioni del Consiglio Comunale.

### **Art. 6 - Definizioni e parametri urbanistici**

Per l'applicazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, secondo le specifiche riportate che prevalgono su quelle eventualmente indicate in altre fonti:

**6.1 Superficie territoriale (St) mq :** E' la superficie di un ambito delimitato dallo strumento urbanistico generale, in genere soggetto a Piano Attuativo, misurata al lordo di eventuali fasce di rispetto ed al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato. Nelle perimetrazioni di Comparto coincide con l'intero perimetro individuato dal Regolamento Urbanistico.

**6.2 Superficie fondiaria (Sf) mq:** E' la superficie residua dalla superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In zone già urbanizzate coincide, in genere, con la superficie di proprietà afferente uno o più immobili e quella su cui si verificano i parametri edilizi di zona e come tale dovrà essere chiaramente individuabile nei progetti di intervento. Non si possono utilizzare per i calcoli dei parametri urbanistici relativi alla nuova edificazione, aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti. Le aree derivanti da frazionamenti e transazioni successive all'adozione delle presenti norme, la cui sottrazione riducesse la superficie fondiaria pertinente di un lotto, al di sotto dei limiti minimi previsti di zona, non potrà in ogni caso essere utilizzata come superficie di pertinenza di altri lotti. La superficie fondiaria di pertinenza di un lotto dovrà essere continua e non frazionata o interrotta da spazi pubblici o privati.

**6.3 Superficie coperta (Sc) mq :** E' la superficie data dalla proiezione sul piano orizzontale, della sagoma racchiusa tra le pareti esterne della costruzione, con la sola esclusione degli aggetti di copertura, degli elementi decorativi di facciata, dei balconi, delle logge coperte aperte su almeno due lati, delle scale esterne, qualora la sporgenza di tali elementi rispetto alle murature non ecceda ml 1,20.

**6.4 Indice di fabbricabilità territoriale (It) mc/mq:** E' il rapporto tra il volume fuori terra degli edifici e la superficie territoriale. Viene espresso anche in termini

di insediabilità specifica totale in mc per le singole Zone omogenee C e D2 soggette a Piano Attuativo.

**6.5 Indice di fabbricabilità fondiaria (If) mc/mq :** E' il rapporto tra il volume fuori terra degli edifici e la superficie fondiaria.

**6.6 Rapporto di copertura (Rc) mq/mq:** È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria. Le superfici delle costruzioni interrato, potranno superare il rapporto di copertura ammesso per la zona, rispettando comunque i limiti relativi alle superfici permeabili di cui al punto successivo.

**6.7 Superficie permeabile (Sp) mq :** E' ogni superficie libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. La superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalle parti prive di pavimentazioni, mantenuta a prato, e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto, compresi i percorsi pedonali e le aree a parcheggio, purché inghiaiate o realizzate con materiali permeabili, poggiati su sottofondo non cementizio.  
La superficie permeabile dovrà essere di norma non inferiore al 25% della superficie fondiaria ad esclusione delle Zone omogenee A e D1.

**6.8 Superficie minima d'intervento (Smi) mq:** E' l'area minima richiesta per l'intervento edilizio diretto o per il Piano Attuativo: nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile e/o l'area minima di estensione di un progetto, nel secondo caso l'unità minima inscindibile da assoggettare a Piano Attuativo, coincidente con le perimetrazioni di Comparto indicate nella cartografia di R.U. ed eventualmente nelle Schede Norma UTOE.

**6.9 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) mq :** comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) fognature e impianti di trattamento reflui;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefono, gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato di zona;
- h) impianti cimiteriali.

**6.10 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus) mq:** comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici e locali logistici per l'Amministrazione comunale;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di accesso pubblico;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, assistenziali;

h) aree verdi attrezzate a scala urbana.

**6.11 Altezza degli edifici (h) ml:** l'altezza fuori terra degli edifici, ai fini della verifica dei parametri di intervento per le diverse Zone omogenee, dovrà essere verificata su tutti i prospetti della costruzione.

Il riferimento di base sarà la quota del terreno naturale prima dell'intervento, o del terreno sistemato di progetto se inferiore al precedente, senza considerare le eventuali parti ribassate per uno sviluppo comunque inferiore a 1/6 del perimetro complessivo, attuate per garantire l'accessibilità alle parti interrato del fabbricato.

Il riferimento sommitale sarà dato dalla quota dell'intradosso del solaio di copertura del vano praticabile più elevato. Nel caso di vano con solaio di copertura inclinato la misura sarà quella media. Nel caso di copertura piana con parapetto pieno sviluppato per più di 1/3 della lunghezza del relativo prospetto, il riferimento sommitale sarà quello dello stesso parapetto.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto più alto della facciata; nel caso di prospetti composti da elementi di diversa altezza, questa sarà misurata in corrispondenza del punto più alto dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici composti a gradoni, l'altezza sarà misurata per ciascun corpo di fabbrica.

Possono superare l'altezza massima consentita, purché espressamente previsti nel progetto, solo i volumi tecnici e le attrezzature impiantistiche quali: antenne, camini, pannelli solari.

In ogni caso l'altezza massima dei fabbricati è vincolata, oltre che dalle norme previste per le diverse zone, dai distacchi tra i fabbricati e dalla relazione con la larghezza delle strade di cui alla normativa antisismica D.M. 16.1.1996.

**6.12 Volume degli edifici (V) mc:** il volume edificato fuori terra, ai fini della verifica dei parametri di intervento per le diverse Zone omogenee, è dato dalla superficie del fabbricato al lordo delle pareti perimetrali, moltiplicata per l'altezza fuori terra dell'edificio (h). Nel caso di corpi di fabbrica o piani, con diversa superficie lorda o diversa altezza fuori terra, il volume edificato sarà dato dalla sommatoria dei volumi dei diversi corpi.

L'altezza sarà quella misurata con le modalità di cui al punto precedente senza includere la quota relativa ai parapetti su parti a copertura piana e includendo i solai dei corpi o piani in oggetto.

Nel computo del volume fuori terra non si considerano:

- i volumi tecnici come definiti nel seguito,
- i porticati, le gallerie e delle parti a pilotis qualora ne sia prevista la destinazione pubblica

Si considerano al 50% i volumi delle logge coperte aperte su almeno due lati. Il volume interrato è quello realizzato al di sotto del terreno naturale prima dell'intervento, o del terreno sistemato di progetto se inferiore al precedente. Si considera comunque interrato il volume delle sezioni orizzontali del fabbricato aventi non più di un lato non interrato per garantirne l'accessibilità meccanizzata o pedonale. Il volume interrato dei fabbricati non potrà eccedere il 30% del volume realizzato fuori terra, la parte eccedente tale quota dovrà essere considerata come volume fuori terra e concorrerà alla verifica del relativo parametro urbanistico. Per la sola realizzazione di

autorimesse il volume interrato realizzabile non è soggetto alla limitazione sopraindicata e sarà limitato solo dal rispetto del rapporto di copertura (Rc).

**6.13 Volumi tecnici (Vt) :** sono considerati volumi tecnici le parti del fabbricato esclusivamente destinate a rispondere ad esigenze costruttive ed impiantistiche quali:

- sottotetti non praticabili di coperture a falda con altezza medie al grezzo inferiori a ml 1,40 e massime inferiori a ml 2,50;
- torrini extracorsa ascensori;
- abbaini e torrini di accesso alle coperture di dimensioni limitate al passo d'uomo;
- comignoli, canne fumarie e torrini di aerazione in genere,
- scannafossi di larghezza netta inferiore a 1,50 ml.

**6.14 Distanze dai confini di proprietà e di zona (Dc) ml:** per distanza minima dei fabbricati dai confini si intende la lunghezza del segmento minore congiungente la sagoma della Superficie coperta (Sc) del fabbricato, come definita dalle presenti norme, e i punti del confine stesso.

Di norma la distanza minima dai confini deve essere pari alla metà della distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona, con un minimo di ml. 5,00, e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurata o l'aderenza o il rispetto della distanza tra gli edifici che si fronteggiano, ove il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio. È consentito costruire sul confine del lotto, senza la convenzione di cui sopra, nei seguenti casi:

- a) quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre;
- b) quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
- c) in dipendenza di un Piano Attuativo.

Le parti di edificio completamente interrate possono essere realizzate sul confine, ma non devono occupare le fasce di rispetto stradale.

Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme sono comunque da rispettare i limiti previsti dal Codice Civile.

**6.15 Distanza minima dei fabbricati dalle strade (Ds) ml:** per distanza minima dei fabbricati dalle strade si intende la lunghezza del segmento minore congiungente la sagoma della Superficie coperta (Sc) del fabbricato, come definita dalle presenti norme, e i punti del ciglio stradale o dal limite della proprietà stradale, o dal limite del tracciato stradale graficizzato nelle Tavole di Piano.

Nelle zone territoriali omogenee A, B, C, D e F, qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali previsti nelle tavole di Piano o particolari distanze indicate nelle specifiche norme di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall'art. 9 del D.M. n.1444/1968 e che corrispondono a:

- m 5,00 per lato per le strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

- m 10,00 per lato per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma se opportunamente giustificate e previste ed approvate esplicitamente in un Piano Attuativo.

Negli interventi sul patrimonio esistente e nelle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti.

Al di fuori delle zone territoriali omogenee A, B, C, D e F si applicano le distanze previste dal D.L. n.285 /1992 (Codice della strada) e dal D.P.R. n. 495 /1992 e successive modifiche ed integrazioni.

**6.16 Distanza tra i fabbricati (Df) ml:** per distanza minima tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minore congiungente le sagome della Superficie coperta (Sc) dei fabbricati, come definita dalle presenti norme.

E' 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 10,0.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche quando una sola delle pareti sia finestrata, ma solo nei casi di prospicienza diretta o proiettata tra pareti; non si applicano per pareti, o parti di pareti, non finestrate.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza, qualora sia intercorso un accordo coi proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.

Se esistono nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del R.U., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste, le nuove costruzioni o gli ampliamenti, potranno rispettare solo le distanze dai confini pari alla metà della loro altezza, con un minimo di ml 5,0.

Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme sono comunque da rispettare i limiti previsti dalle vigenti normative antisismiche.

## **Art. 7 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico si attua mediante:

- Intervento diretto (I.D.) così come definito dalla L.R. n. 52/1999
- Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata come definiti all'art.31 L.R. n. 5/1995,
- Piani e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Gli interventi diretti sono realizzati attraverso:

- a) Concessione edilizia
- b) Concessione edilizia convenzionata
- c) Attestazione di conformità
- b) Progetti Comunali Esecutivi

Nel caso di nuova edificazione l'intervento è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro

realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori.

Anche per gli interventi diretti, nelle aree già urbanizzate o in aree agricole, quando si possano prevedere carenze, limitazioni o inadeguatezze del sistema delle urbanizzazioni, l'Amministrazione C.le potrà richiedere una preventiva definizione dell'intervento con la presentazione di un progetto unitario e la previsione di specifici interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria. Il progetto sarà redatto con le integrazioni analitiche e documentarie ritenute necessarie tra quelle previste per i Piani Attuativi di cui agli articoli successivi.

Dove l'intervento edilizio diretto comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte di privati, il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o di Convenzione, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla eventuale successiva cessione gratuita al Comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono;
- prescrizione di una adeguata garanzia fidejussoria.

I Piani Attuativi hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- a) Piani Particolareggiati (art.13 L.n.1150/1942)
  - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L.n.167/1962)
  - Piani per gli Insediamenti Produttivi (art.27 L.n.865/1971)
- b) Piani di Lottizzazione (art. 28 L.n.1150/1942)
- c) Piani di Recupero (art.28 L.n. 457/1978)
  - Programmi di recupero urbano (L.n.493/1993)
- d) Programma di miglioramento agricolo ambientale (art. 4 L.R. n.64/1995)

## **Art. 8 - Piani Attuativi**

I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio comunale. In rapporto agli interventi previsti possono avere i contenuti di uno o più dei piani o programmi elencati nel precedente articolo.

L'attuazione tramite Piano Attuativo è obbligatoria per tutti gli interventi nelle aree perimetrare come Comparti nelle tavole di R.U. e specificati nelle Schede Norma U.T.O.E. (S.N.) e per la loro intera estensione.

I Piani di Recupero sono obbligatori per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, posti in tutto il territorio comunale ad esclusione delle Zone omogenee B,C e D, che interessino unitariamente complessi immobiliari, anche frazionati in più edifici, di volumetria complessiva eccedente i 4.000 mc. Per tali interventi il presente R.U. prevede l'automatica perimetrazione del complesso edilizio come Zone di recupero, estesa alle aree di pertinenza. Altre perimetrazioni di Zone di recupero potranno essere approvate anche contestualmente alla adozione di specifici Piani di Recupero, con le procedure di legge.

Il Programma di miglioramento agricolo ambientale è obbligatorio nei casi previsti dalla L.R. n. 64/1995 e dovrà avere i contenuti previsti dalla stessa.

I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni e gli indici edilizi ed urbanistici, le prescrizioni esecutive date per ogni UTOE nelle apposite Schede Norma (S.N.) allegate alle presenti Norme che hanno carattere prescrittivo.

Qualora i piani attuativi contengano previsioni in contrasto con quanto definito nel presente R.U. o all'eventuale Programma integrato di intervento, dovranno essere adottati e approvati contestualmente alle Varianti di detti strumenti.

I Piani Attuativi potranno prevedere precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, esplicitamente dichiarate ai sensi del 1° comma dell'art.4 della L.R. n.52/1999 e riconosciute in sede di approvazione ai sensi del 3° comma dell'art. 4 della stessa L.R., attraverso le quali, anche gli interventi di nuova costruzione e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui al comma 1 dell'art. 3 della stessa L.R., potranno essere realizzate tramite Denuncia di inizio attività.

I Piani Attuativi devono comprendere, secondo i diversi caratteri, gli elaborati e i contenuti analitici e progettuali indicati nel seguito:

**8.1 – Piani particolareggiati (P.P.), Piani Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), Piani Insedimenti Produttivi (P.I.P.),** di iniziativa pubblica o privata, dovranno definire con elaborati di tipologia e scala adeguata:

- la perimetrazione dettagliata dell'ambito oggetto di intervento con la fedele rappresentazione e quantificazione dello stato dell'area, degli immobili, delle infrastrutture, delle sistemazioni naturali e di tutti gli aspetti morfologici, ambientali, urbanistici, socio economici preesistenti;
- il quadro completo dei vincoli e degli ambiti di tutela afferenti previsti dal Piano Strutturale e dalle altre norme specifiche con esplicita valutazione della congruità e dell'impatto dell'intervento proposto su tali ambiti, sia in fase esecutiva, sia al completamento dell'intervento. Il quadro dovrà riferirsi tra le altre alle seguenti specifiche: Classi di pericolosità geologica-idraulica, Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico, Ambiti di tutela D.C.R. n.12/2000, Aree di protezione idrogeologica, Tutela delle risorse idriche potabili, Aree vulnerabili all'inquinamento degli acquiferi, Ambiti di reperimento per l'istituzione di Parchi, Riserve e Aree naturali protette di interesse locale, Aree fragili da sottoporre a Programma di paesaggio, Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale, Aree e manufatti di interesse archeologico, Biotipi, geotipi e siti di interesse comunitario, Aree boschive e forestali, Aree di recupero e /o restauro ambientale;
- il quadro completo di analisi e verifica delle compatibilità ambientali per il controllo e la tutela dagli inquinamenti nei termini dettagliati al successivo Capo IV;
- la rete viaria suddivisa in percorsi carrabili e pedonali e gli allineamenti conseguenti, le fasce di rispetto;
- gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico e privato e gli spazi per attrezzature pubbliche;
- l'individuazione delle aree edificabili, gli schemi planimetrici e altimetrici degli edifici esistenti e previsti, gli assetti di massima dei fronti edificati verso spazi pubblici o privati;
- la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete fognante, idrica, telefonica, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione, verde pubblico attrezzato);

- dove ritenuti necessari, i pareri preventivi, anche di massima, degli Enti di gestione e tutela delle viabilità urbana ed extraurbana, degli impianti a rete e similari;
- l'indicazione delle caratteristiche di sistemazione degli spazi ineditati con particolare riferimento alle sistemazioni a verde, piantumazioni, recinzioni, opere di contenimento terra;
- l'indicazione delle eventuali aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L.n.10/1977 e successive disposizioni regionali;
- l'eventuale suddivisione in sub comparti di esecuzione;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere tutte le integrazioni analitiche e documentali che ritenesse necessarie alla corretta valutazione dell'intervento, in rapporto alla sua significatività urbanistica, ambientale, economica o sociale.

Per i Piani Attuativi di iniziativa privata dovrà inoltre essere stipulata apposita Convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti, che regolerà obblighi e diritti dei richiedenti nei confronti dell'amministrazione comunale. La convenzione, nel rispetto delle leggi vigenti, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da cedere al comune e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- la corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal comune nel proprio regolamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale di accettare o richiedere la corresponsione monetaria, totale o parziale, anche degli oneri riferibili alle opere di urbanizzazione primaria in sostituzione della esecuzione e cessione delle aree.

**8.2 - Piani di recupero (P.R.)** del patrimonio edilizio esistente: disciplinano la rifunzionalizzazione di immobili, complessi edilizi, isolati, aree di degrado urbanistico, interventi di ristrutturazione urbanistica, aree di degrado geofisico, nell'ambito delle Zone di recupero perimetrate come indicato all'articolo precedente. Il Piano di Recupero, deve indicare:

- gli interventi ammessi sulla base della classificazione e l'assetto di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse collettivo;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo;

- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi;
- il quadro completo dei vincoli e degli ambiti di tutela afferenti previsti dal Piano Strutturale e dalle altre norme specifiche, come elencate al precedente punto 8.1;
- il quadro completo di analisi e verifica delle compatibilità ambientali per il controllo e la tutela dagli inquinamenti nei termini dettagliati al successivo Capo IV;

Con l'approvazione del Piano di recupero potranno essere previsti interventi sul patrimonio edilizio esistente anche parzialmente difformi dalle specifiche previsioni e prescrizioni relative all'intervento edilizio diretto, purché correttamente motivati, comunque finalizzati al perseguimento degli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio ed ambientale e che comunque non prevedano incrementi delle volumetrie edilizie esistenti.

**8.3 - Programma di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.):** dovrà avere i contenuti e le finalità di cui all'art. 4 della L.R. n.64/1994 e del Reg.Regionale n.4 del 05.09.1997. In particolare, tra l'altro, esso deve descrivere:

- la superficie fondiaria aziendale catastalmente individuata;
- le superfici agrarie effettivamente coltivate per ordinamenti colturali, le quantità e qualità delle produzioni aziendali per unità di superficie;
- la superficie boscate con le forme di governo e dello stato di salute;
- le pratiche fitosanitarie impiegate;
- le ore di lavoro per addetto desunte dalla contabilità aziendale;
- il bilancio dell'azienda;
- le misure ed i programmi di sicurezza sul lavoro;
- gli impianti finalizzati alla produzione e la dotazione di macchine;
- gli edifici esistenti con ubicazione, destinazione, volume, caratteristiche morfologiche e costruttive, stato di conservazione;
- lo stato dei luoghi in ordine ad allineamenti arborei ed arbustivi, presenza di elementi arborei monumentali, corsi d'acqua naturali e artificiali, sistemazioni agrarie storiche e loro stato di conservazione, manufatti ed opere d'arte di in particolare se di valore storico testimoniale, viabilità rurale.

Il programma degli interventi previsti dovrà essere dettagliato e verificato con gli indirizzi del Piano Strutturale per il Territorio aperto (art.14, 15, 16, 20 e 21) e dovrà specificare:

- la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti e le produzioni relative;
- le attività integrative ed il loro rapporto con le pratiche aziendali;
- gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesaggistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione agli interventi in terreni con pendenza superiore o uguale al 30%;
- gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse geneticamente autoctone;
- l'impegno di manodopera in ore per ordinamento colturale e le reali quantità e modalità di impiego della mano d'opera ;

- il bilancio economico e la verifica della sua sostenibilità;
  - le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico ed allo smaltimento dei rifiuti;
  - le destinazioni specifiche di tutte le costruzioni esistenti, le modifiche ed integrazioni previste e la compatibilità di queste con le gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale e l'ambiente oltre che alle specifiche norme di cui al successivo Capo III;
  - i tempi e le fasi di attuazione..
- Il P.M.A.A. dovrà essere oggetto di Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale con le finalità e i contenuti del comma 6 art.4 della L,R. n.64/1995.

#### **Art. 9 - Piani Attuativi su invito del Sindaco**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari immobiliari delle aree soggette a presentare, entro un termine stabilito, un Piano Attuativo di intervento, anche per evitare la decadenza delle previsioni di cui al comma 4 dell'art.28 della L.R. n. 5/1995.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco può prendere l'iniziativa per la compilazione d'ufficio. Il Piano Attuativo compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il Piano Attuativo, non lo presentino completo e nei termini temporali assegnati, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree e degli immobili interessati.

#### **Art. 10 - Piani urbanistici attuativi adottati o in corso di esecuzione**

Le aree e gli immobili, per i quali sono in corso di validità le previsioni di un Piano Attuativo precedentemente adottato e convenzionato, restano vincolate ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute nel Piano stesso fino alla scadenza dei termini di validità della Convenzione, salvo per le parti eventualmente modificate dal presente Regolamento Urbanistico, e per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo, anche in termini di modalità di calcolo e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi.

#### **Art. 11 - Destinazioni d'uso**

Il Regolamento Urbanistico distingue le seguenti categorie di attività e destinazione d'uso degli edifici e delle aree del territorio comunale, in atto e di progetto:

- a.1) residenziale permanente;
- a.2) residenziale periodico e stagionale;
- b.1) industriale e artigianale produttivo;
- b.2) artigianale di servizio;
- c.1) commerciale di vicinato;
- c.2) commerciale media e grande distribuzione e ingrosso (sup.utile > 400 mq);
- d.1) turistico-ricettive di tipo alberghiero;

- d.2) turistico-ricettive di tipo extralberghiero (villaggi turistici, agriturismo);
- d.3) turistico-ricettive all'aperto (campeggio, campo scuola);
- e.1) direzionale di servizio ;
- e.2) direzionale integrato;
- f) pubbliche o di interesse pubblico;
- g) pubblici esercizi;
- h) agricole, forestali e attività connesse;
- i) attività estrattive;
- l) a parcheggio;
- m) verde privato;

Il R.U. definisce per tutte le Zone omogenee, le destinazioni d'uso, in atto o insediabili, compatibili con gli obiettivi generali di tutela e sviluppo delle risorse territoriali e del patrimonio edilizio esistente.

Per provvedere al riequilibrio, al riordino ed alla riqualificazione funzionale del territorio, l'Amministrazione C.le potrà approvare apposito Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 5 della L.R.n.39/1994.

Per attività in atto si intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;
- in assenza della suddetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

Le destinazioni d'uso in atto, incompatibili con quelle definite per le diverse Zone, potranno essere mantenute fino alla cessazione dell'attività funzionale in corso o al cambio della titolarità dell'attività stessa.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq , anche con più interventi successivi.

Oltre alle altre specifiche definite in altre parti delle N.T.A., l'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento di carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero delle unità immobiliari è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli standards relativi al parcheggio.

Le unità immobiliari di nuova costruzione o risultanti da frazionamento o cambio di destinazione d'uso non possono avere di norma superficie utile abitabile inferiore a 28 mq, sia per la destinazione a residenza permanente (a.1), sia per quella periodica o stagionale (a.2).

Per tutte le attività e le destinazioni d'uso, escluse quelle produttive in zona omogenea D e agricole in zona omogenea E, non sono di norma ammessi depositi e stoccaggi all'aperto di qualsiasi tipo di materiale o detrito.

## **CAPO II – MODALITA' DI INTERVENTO**

### **Art. 12 – Divisione del territorio in zone omogenee**

Il territorio comunale è suddiviso nelle zone omogenee, e nelle sottozone, di seguito elencate, ai sensi della L.6.8.1967 n.765 e del D.M. 2.4.1968 n.1444. Ogni intervento di trasformazione, è soggetto alle norme precisate negli articoli seguenti per ogni zona omogenea, con riferimento a tutti gli elaborati prescrittivi del presente Regolamento Urbanistico.

**Zone omogenee A - CENTRI E NUCLEI STORICI.**

**Zone omogenee B - SATURE DI COMPLETAMENTO,**

divise nelle sottozone: B1 – intensive

B2 – semintensive

B3 – estensive

**Zone omogenee C – ESPANSIONE EDILIZIA**

**Zone omogenee D – AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI,**

divise nelle sottozone: D1 – di completamento

D2 – di espansione

**Zone omogenee E - PRODUTTIVE AGRICOLE - TERRITORIO APERTO**

**Zone omogenee F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

a specifica, integrazione o in sovrapposizione con le diverse Zone omogenee si individuano inoltre:

Zone a Verde privato e di rispetto

Aree boschive e forestali

Aree di Recupero o restauro ambientale

Aree per attività estrattive

Aree di interesse archeologico

### **Art. 13 – Zone omogenee A – Centri e nuclei storici**

Sono le aree ed i nuclei edificati di rilevante interesse storico, architettonico, ambientale oggetto di particolare tutela nell'ambito degli obiettivi generali di tutela e valorizzazione delle risorse territorio comunale.

Comprendono il nucleo centrale storico del capoluogo ed una serie di nuclei ed edifici sparsi nel territorio comunale, perimetrare nelle tavole di R.U. alle diverse scale (1:10.000 e 1:2.000) e dettagliate nella cartografia particolareggiata alla scala 1:1.000, con le classificazioni degli immobili. In tali Zone sono altresì compresi gli immobili e le aree elencate nel "Repertorio siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale" del Piano Strutturale.

All'interno del perimetro di tali Zone sono ammesse esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le definizioni, le articolazioni e le modalità di cui al successivo Capo III.

All'interno di tali Zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, secondo la classificazione dell'art.11: a.1) a.2) b.2) c.1) d.1) e.1) f) g) l) m).

Attività artigianali e di deposito, pubblici esercizi, che comportino rumorosità, inquinamento, pericoli e traffico indotto non compatibile con la destinazione principale residenziale potranno essere non autorizzate con motivato provvedimento amministrativo.

#### **Art. 14 – Zone omogenee B – Sature di completamento**

Sono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, prive delle caratteristiche delle zone omogenee A. Comprendono le diverse parti del territorio urbanizzato perimetrate nelle tavole di R.U. alla scala 1:2.000 secondo le sottozone elencate nel seguito.

All'interno del perimetro di tali Zone sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona specificati nel seguito, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le definizioni, le articolazioni e le modalità di cui al successivo Capo III.

##### **14.1 Sottozone B1 – intensive**

Comprende le zone di completamento a destinazione prevalentemente residenziale e di impianto meno recente, nelle U.T.O.E. del Capoluogo e di Misileo, con parametri urbanistici di tipo intensivo consolidati.

Parametri fondiari: Rapporto di copertura (Rc)  $Sc / Sf \leq 0,5 \text{ mq/mq}$   
Indice di fabbricabilità fondiario (If)  $V / Sf \leq 3 \text{ mc/mq}$   
Altezza degli edifici (h)  $\leq 10,0 \text{ ml}$

Destinazioni d'uso ammesse secondo la classificazione dell'art. 11:

a.1) a.2) b.2) c.1) d.1) e.1) f) g) l) m)

Attività artigianali e di deposito, pubblici esercizi, che comportino rumorosità, inquinamento, pericoli e traffico indotto non compatibile con la destinazione principale residenziale potranno essere non autorizzate con motivato provvedimento amministrativo.

##### **14.2 Sottozone B2 – semintensive**

Comprende le zone di completamento a destinazione quasi esclusivamente residenziale, nelle U.T.O.E. del Capoluogo, di Misileo, e di Casetta di Tiara, con parametri urbanistici di tipo semintensivo, in gran parte consolidati.

Parametri fondiari: Rapporto di copertura (Rc)  $Sc / Sf \leq 0,5 \text{ mq/mq}$   
Indice di fabbricabilità fondiario (If)  $V / Sf \leq 2 \text{ mc/mq}$   
Altezza degli edifici (h)  $\leq 7,5 \text{ ml}$

Destinazioni d'uso ammesse secondo la classificazione dell'art. 11:

a.1) a.2) b.2) c.1) d.1) e.1) f) g) l) m)

Attività artigianali e di deposito, pubblici esercizi, che comportino rumorosità, inquinamento, pericoli e traffico indotto non compatibile con la destinazione principale residenziale potranno essere non autorizzate con motivato provvedimento amministrativo.

### 14.3 Sottozone B3 – estensive

Comprende le zone di impianto più recente, realizzate in gran parte con appositi Piani Attuativi, completati o in corso di realizzazione e parametri urbanistici di tipo estensivo. Sono individuate nelle U.T.O.E. del Capoluogo e di Cancelli.

Parametri fondiari: Rapporto di copertura (Rc)  $Sc/Sf \leq 0,3$  mq/mq (U.T.O.E. 1 e 11)  
 $\leq 0,2$  mq/mq (U.T.O.E. 2, 3 e 6)  
Indice di fabbricabilità fondiario (If)  $V/Sf \leq 1$  mc/mq  
Altezza degli edifici (h)  $\leq 4,5$  ml (U.T.O.E. 1)  
 $\leq 7,5$  mq/mq (U.T.O.E. 2,3,6,11)

Per le parti realizzate o in corso di realizzazione con Piano Attuativo convenzionato valgono comunque le specifiche di intervento previste da tali P.A. fino alla scadenza dei termini convenzionati e comunque fino a non oltre 10 anni dalla data di approvazione del presente R.U.

Destinazioni d'uso ammesse secondo la classificazione dell'art. 11:

a.1) a.2) c.1) d.1) d.2) f) g) l) m)  
Pubblici esercizi, che comportino rumorosità, inquinamento, pericoli e traffico indotto non compatibile con la destinazione principale residenziale o ricettiva potranno essere non autorizzate con motivato provvedimento amministrativo.

### Art. 15 – Zone omogenee C – espansione edilizia

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi per la residenza stabile o periodica-stagionale, in aree prive o carenti di opere di urbanizzazione primaria.

Le zone sono perimetrate nelle tavole di R.U. alla scala 1:2.000 e vi sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona specificati nelle Schede Norma delle U.T.O.E. di appartenenza e sintetizzati nel seguito.

Tutte le zone individuate sono sottoposte a preventivo Piano Attuativo ai sensi del precedente art. 8, esteso al Comparto perimetrato, eventualmente comprendente anche aree di diversa Zona omogenea e/o specifiche di destinazione come parcheggi, aree a verde, viabilità.

All'interno del perimetro del Comparto, il P.A. dovrà prevedere le dotazioni di opere di urbanizzazione primaria di uso collettivo per la viabilità, il parcheggio nella misura minima di 2,5 mq/100 mc insediati, il verde primario nella misura minima di 12,5 mq/100 mc insediati.

#### 15.1 Comparto Ca - U.T.O.E. 1 (Capoluogo)

Il Comparto è composto dalla sola Zona omogenea C.

Parametri: Superficie territoriale = 7.000 mq  
Rapporto di copertura (Rc)  $Sc/Sf \leq 0,3$  mq/mq  
Indice di fabbricabilità territoriale (It)  $V/St \leq 1$  mc/mq  
Altezza degli edifici (h)  $\leq 4,5$  ml

Destinazioni d'uso ammesse (classificazione art.11): a.1) a.2) d.1) l) m) .

Prescrizioni particolari: nessuna

### 15.2 Comparto Cb - U.T.O.E. 2 (Capoluogo)

Il Comparto è composto dalla sola Zona omogenea C.

Parametri:	Superficie territoriale	= 30.000 mq
	Rapporto di copertura (Rc) Sc /Sf	<= 0,2 mq/mq
	Indice di fabbricabilità territoriale ( It ) V /St	<= 1 mc/mq
	Altezza degli edifici ( h )	<= 7,5 ml

Destinazioni d'uso ammesse ( classificazione art.11): a.1) a.2) d.1) l) m) .

Prescrizioni particolari: il Piano Attuativo dovrà prevedere il tratto di viabilità pubblica di congiunzione tra le strade esistenti al margine nord-est e sud-ovest.

### 15.3 Comparto Cc - U.T.O.E. 8 (Calcinaia)

Il Comparto è composto dalla Zona omogenea C e dal nucleo edificato storico in Zona A, oltre alla viabilità principale e aree a verde privato di rispetto, ed è specificatamente destinato ad una nuova struttura residenziale turistica.

Parametri:	Superficie territoriale Zona Omogenea C	= 55.400 mq
	Rapporto di copertura (Rc) Sc /Sf	<= 0,2 mq/mq
	Indice di fabbricabilità territoriale ( It ) V /St	<= 0,65 mc/mq
	Altezza degli edifici ( h )	<= 7,5 ml

Destinazioni d'uso ammesse (classificazione art.11):

a.2) c.1) d.1) d.2) f) g) l) m).

Per le caratteristiche funzionali previste dal P.S. di struttura residenziale e ricettiva turistica, sono ammesse anche tutte le destinazioni d'uso specifiche di edifici ed aree che qualifichino l'offerta di servizi ed attività per il tempo libero.

Prescrizioni particolari: il Piano Attuativo dovrà essere esteso all'intero Comparto perimetrato con la sistemazione del tratto di viabilità esistente e il recupero del patrimonio edilizio esistente perimetrato in Zona omogenea A.

L'intervento dovrà prevedere la omogeneità tipologica, architettonica e di finitura edilizia, per tutte le nuove costruzioni.

Al fine di qualificare la struttura residenziale turistica il Piano Attuativo, nell'ambito della volumetria insediabile e della sistemazione delle aree esterne, dovrà garantire quote di edifici e spazi attrezzati di uso ed interesse comune, in misura significativa ad insindacabile valutazione della Amministrazione C.le.

Analogamente il Piano Attuativo dovrà prevedere una dettagliata tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle nuove volumetrie e aree, residenziali e di interesse collettivo, con le relative reciproche scadenze da valutare anch'esse ad insindacabile valutazione della Amministrazione C.le.

Le dotazioni di urbanizzazioni primarie, viabilità, parcheggi e verde primario di uso collettivo, potranno rimanere di proprietà privata; i volumi e le aree per attività di interesse collettivo resteranno di proprietà privata.

#### **15.4 Comparto Cd - U.T.O.E. 10 (Casetta di Tiara)**

Il Comparto è composto dalla Zona omogenea C e da un'area per il parcheggio e l'accesso.

Parametri:	Superficie territoriale Zona Omogenea C	=	3.500	mq
	Rapporto di copertura (Rc) Sc /Sf	<=	0,3	mq/mq
	Indice di fabbricabilità territoriale ( It ) V /St	<=	1	mc/mq
	Altezza degli edifici ( h )	<=	4,5	ml

Destinazioni d'uso ammesse (classificazione art. 11): a.1) a.2) c.1) g) l) m) .

Prescrizioni particolari: il Piano Attuativo dovrà prevedere e risolvere l'accesso viario meccanizzato all'area.

#### **15.5 Comparto Ce - Cf - U.T.O.E. 11 (Cancelli)**

Il Comparto è perimetrato dall'intera U.T.O.E. e comprende due lotti di Zona omogenea C, lotti di Zona omogenea B, viabilità, parcheggi e verde privato di rispetto, ed è destinato e gestito unitariamente come Villaggio turistico.

Parametri:	Superficie territoriale Zona Omogenea C	=	11.000	mq
	Rapporto di copertura (Rc) Sc /Sf	<=	0,3	mq/mq
	Indice di fabbricabilità territoriale ( It ) V /St	<=	0,75	mc/mq
	Altezza degli edifici ( h )	<=	4,5	ml

Destinazioni d'uso ammesse (classificazione art.11): a.2) c.1) d.1) d.2) g) l) m).  
Per le caratteristiche funzionali previste dal P.S. di struttura residenziale e ricettiva turistica, sono ammesse anche tutte le destinazioni d'uso specifiche di edifici ed aree che qualifichino l'offerta di servizi ed attività per il tempo libero.

Prescrizioni particolari: per garantire l'unitarietà funzionale del complesso, il Piano Attuativo dovrà comprendere l'intera estensione del Comparto e dell' U.T.O.E. con tutti gli interventi al patrimonio edilizio esistente, le nuove edificazioni nei lotti di Zona omogenea B e con la verifica dell'insediabilità totale prevista di 25.000 mc.

Le dotazioni di urbanizzazioni primarie, viabilità, parcheggi e verde primario di uso collettivo, potranno rimanere di proprietà privata.

## Art. 16 – Zone omogenee D – Produttive industriali e artigianali

Sono le parti del territorio destinate alle attività produttive di tipo artigianale e industriale, perimetrata nelle tavole di R.U. alla scala 1:2.000 secondo le sottozone elencate nel seguito.

All'interno del perimetro di tali Zone sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona specificati nel seguito, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le definizioni, le articolazioni definite nel seguito e al successivo Capo III.

### 16.1 Sottozone D1 – di completamento

Comprende le due zone produttive esistenti e consolidate, in cui si prevedono interventi di completamento su lotti ed aree non ancora utilizzati e adeguamenti funzionali alle strutture produttive già insediate con alcune differenziazioni nei parametri urbanistici-edilizi.

Per la Zona produttiva nell'U.T.O.E. 5

Parametri :	Superficie territoriale		=	33.350 mq
	Rapporto di copertura	(Rc) Sc /Sf	<=	0,65 mq/mq
	Indice di fabbricabilità territoriale	( It ) V /St	<=	3 mc/mq
	Indice di fabbricabilità fondiario	( It ) V /Sf		non previsto
	Altezza degli edifici	( h )	<=	10,0 ml

Per la Zona produttiva nell'U.T.O.E. 3

Parametri :	Superficie territoriale		=	15.333 mq
	Rapporto di copertura	(Rc) Sc /Sf	<=	0,50 mq/mq
	Indice di fabbricabilità territoriale	( It ) V /St	<=	1,5 mc/mq
	Indice di fabbricabilità fondiario	( It ) V /Sf		non previsto
	Altezza degli edifici	( h )	<=	10,0 ml

Destinazioni d'uso ammesse secondo la classificazione dell'art. 11:

a.1) b.1) b.2) e.1) f) g) l) m).

Nell'ambito delle attività produttive di tipo artigianale e industriale, sono ammessi anche uffici, laboratori, spazi di vendita, depositi, zone attrezzate per il ricovero e la sosta di automezzi pesanti, attrezzature e servizi di interesse collettivo relazionate a tali usi.

Potranno prevedersi residenze ad uso del titolare e/o del personale di sorveglianza, nella misura del 25% delle superfici utili in totale previste, fino ad un massimo di 600 mc per ogni attività produttiva insediata.

Prescrizioni particolari: in rapporto ai parametri e alle caratteristiche di zona, in tali aree non si applica il rapporto minimo prescritto per la superficie permeabile (Sp) e per le distanze da confini, strade e tra fabbricati dovranno essere rispettati solo le prescrizioni del Codice Civile e della normativa antisismica. Nel caso che la quota del lotto sia inferiore a quella del piano stradale adiacente e l'altezza dell'edificio sia inferiore al dislivello, la distanza di cui sopra è riducibile a ml 0,00 al fine di consentire la realizzazione di una copertura praticabile nell'edificio stesso, a livello stradale.

## 16.2 Sottozone D2 – di nuovo impianto

Comprende le aree produttive di nuovo impianto previste dal Piano Strutturale: tra queste il presente Regolamento Urbanistico ne prevede una soltanto nell'U.T.O.E. 9 di Misileo.

Parametri :	Superficie territoriale	=	39.000 mq
	Rapporto di copertura (Rc)	Sc /Sf	<= 0,50 mq/mq
	Indice di fabbricabilità territoriale (It)	V /St	<= 1,8 mc/mq
	Indice di fabbricabilità fondiario (It)	V /Sf	non previsto
	Altezza degli edifici (h)		<= 10,0 ml

Destinazioni d'uso ammesse secondo la classificazione dell'art. 11:

a.1) b.1) b.2) e.1) f) g) l) m).

Nell'ambito delle attività produttive di tipo artigianale e industriale, sono ammessi anche uffici, laboratori, zone di vendita, depositi, zone attrezzate per il ricovero e la sosta di automezzi pesanti, attrezzature e servizi di interesse collettivo relazionate a tali usi.

Potranno prevedersi residenze ad uso del titolare e/o del personale di sorveglianza, nella misura del 25% delle superfici utili in totale previste, fino ad un massimo di 600 mc per ogni attività produttiva insediata.

Prescrizioni particolari: l'insediamento è soggetto a preventivo Piano Attuativo ai sensi del precedente art. 8 esteso all'intero Comparto perimetrato che dovrà prevedere le dotazioni di opere di urbanizzazione primaria di uso collettivo per la viabilità, il parcheggio nella misura minima del 5% della superficie fondiaria, il verde primario nella misura minima di 5% della superficie fondiaria.

In rapporto ai parametri e alle caratteristiche di zona, in tali aree non si applica il rapporto minimo prescritto per la superficie permeabile (Sp).

## Art. 17 – Zone omogenee E - produttive agricole - territorio aperto

Il Piano Strutturale ha individuato come "territorio aperto da assoggettare a tutela paesaggistica ed ambientale" tutto il territorio comunale con la sola esclusione del centro edificato del Capoluogo. In tale senso, con la sola esclusione delle limitate aree perimetrare, anche fuori dal centro edificato, in zona omogenea A,B,C,D o F, tutto il territorio comunale viene identificato come "area con esclusiva o prevalente funzione agricola" e perimetrato in Zona omogenea E e complessivamente assoggettato a tutela paesistica ed ambientale intesa nel suo senso più ampio di risorsa naturale, storica-culturale, estetica ed economica.

In rapporto con l'identificazione delle Zone E come "aree con esclusiva o prevalente funzione agricola" tutte le trasformazioni del territorio aperto di tipo edilizio, urbanistico, ambientale e paesaggistico sono regolate oltre che dalle presenti norme, dalla L.R. n. 64/1995 e successive modifiche ed integrazioni. Per le rilevanti porzioni delle zone in questione destinate a aree boschive e forestali, come individuate anche dal Piano Strutturale, si applicano anche le specifiche normative nazionali e regionali ed in particolare la L.R. n.39/2000 "Legge forestale della Toscana".

Nelle Zone omogenee E il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto previo Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.), nei casi prescritti dalla citata legge, dalle presenti Norme e quando l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario per motivi di tutela e controllo delle trasformazioni nel territorio, con i contenuti indicati al precedente art. 8.

Le nuove edificazioni realizzabili in Zona omogenea E saranno esclusivamente destinate alla conduzione agricola ai sensi della citata L.R. n.64/1995 e dovranno inoltre rispettare le specifiche norme nel seguito elencate. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare quanto previsto agli art. 5, 5bis, 5 ter della L.R. n.64/1995 e le specifiche norme di cui al successivo Capo III.

Destinazioni d'uso ammesse secondo la classificazione dell'art. 11:

Edifici ed aree di attività agricole in atto: a.1) a.2) b.2) d.2) h) l) m).

Edifici ed aree non utilizzate a fini agricoli: a.1) a.2) b.2) d.1) e.1) f) g) h) l) m).

Per attività agricole, forestali e connesse si intendono tutte le tradizionali attività di conduzione agricola e forestale; l'allevamento zootecnico e ittico; stoccaggio, prima lavorazione e vendita diretta di prodotti della sola azienda, l'abitazione per gli addetti all'attività e l'agriturismo.

Negli edifici esistenti non utilizzati a fini agricoli sono ammesse in generale le attività sopraelencate purché garantiscano il rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente e dell'ambiente e non comportino rumorosità, inquinamento, pericoli e traffico indotto non compatibile con tali obiettivi, e in tali casi potranno essere interdette con motivato provvedimento amministrativo.

**17.1 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo o ampliamenti** degli esistenti, sono consentiti esclusivamente ai sensi del comma 7 art.3 della L.R. n.64/1995, e dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- a - posizionamenti tesi a proteggere le visuali panoramiche dai crinali, dai versanti digradanti sul fondovalle, dai corsi d'acqua, dalle strade, e dai percorsi pedonali. L'altezza massima delle coperture dovrà comunque mantenersi almeno 20 ml al di sotto della quota di crinale del rilievo più vicino. Ogni progetto dovrà essere accompagnato da una adeguata previsione di schermature naturali;
- b - in zone parzialmente boscate si dovranno privilegiare posizionamenti a margine delle aree piantumate e non in zone centrali di radure e terreni aperti e prativi.
- c - altezza massima fuori terra ml 7,5;
- d - distanze da confini e fabbricati secondo le norme;
- e - superficie utile abitabile non superiore a 110 mq per unità abitativa, e relativa superficie accessoria non eccedente il 30% della superficie utile;
- f - elementi morfo-tipologici e costruttivi tipici della tradizione locale, sia in termini planivolumetrici, sia per l'uso di elementi edilizi come copertura a falde, porticati e logge, scale esterne, camini, finestrate;
- g - materiali delle finiture a vista tipici locali lavorati secondo le tecniche tradizionali;
- h - privilegiare soluzioni impiantistiche che favoriscano il risparmio delle risorse e la sostenibilità ambientale, prevedendo il recupero e lo stoccaggio delle acque piovane e il trattamento reflui, ove possibile, con

tecniche di fitodepurazione, che consentano riutilizzi di tipo non potabile o restituzione ai corpi recettori di acque di ottima qualità.

Tutte le prescrizioni riconducibili alle esigenze di tutela ambientale e paesaggistica dovranno essere attentamente graduate in rapporto alla collocazione specifica con particolare riguardo a:

- aree di Invariante del Piano Strutturale: “Ambiti di reperimento di parchi, riserve e aree naturali protette” e “Aree fragili da sottoporre a Programma di paesaggio”,
- aree e manufatti di interesse archeologico di cui all'art.18 delle Norme del Piano Strutturale,
- aree di contorno al Capoluogo, ai nuclei sparsi di interesse storico (Zone A), e comunque visibili dagli assi viari principali del territorio comunale.

**17.2 - Nuovi annessi agricoli o ampliamenti** degli esistenti sono ammissibili solamente nella quantità strettamente commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse, verificate dal P.M.A.A. e devono rispondere agli stessi requisiti esposti al comma precedente ai punti: a , b, c, d, ed inoltre:

- e – conformazione planivolumetrica possibilmente omogenea e conseguente agli edifici adiacenti o alle tipologie della tradizione locale,;
- f – materiali e finiture a vista di basso impatto ambientale e possibilmente di tipo tradizionale locale.

Anche per gli annessi valgono i criteri di graduazione delle prescrizioni di tutela ambientale e paesaggistica di cui al punto precedente.

La realizzazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dei fondi di cui all'art 3 comma 11 della L.R. n.64/1995 e succ.modifiche ed integrazioni, non è ammessa.

**17.3 - Manufatti precari per la conduzione agricola:** l'installazione di manufatti precari per la conduzione agricola di cui all'art 3 comma 12 della L.R. n.64/1995 e successive modifiche ed integrazioni, è ammessa con le limitazioni e procedure previste dalla stessa norma. Tali manufatti dovranno rispondere agli stessi requisiti esposti nei commi precedenti ai punti: a , b, ed inoltre:

- g – dovranno essere realizzati con strutture in materiale leggero, preferibilmente in legno, con esclusione di lamiera, fogli plastici o altri materiale di recupero,
- h – dovranno essere semplicemente appoggiati a terra con opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi,
- h – dovranno avere altezza media non superiore a m 2,40 ed superficie coperta non superiore a mq 9, eccezione fatta per le serre e per le documentate necessità dei soli imprenditori agricoli a titolo principale, in possesso di regolare e relativa partita I.V.A.,
- i – non potranno disporre di allacci impiantistici ad esclusione di quello elettrico,
- l – le serre a copertura stagionale o comunque destinate a mantenimento temporale predeterminato, dovranno essere tamponate esclusiva-

mente con materiale trasparente e non riflettente, oltre a eventuale rete ombreggiante, altezza massima 4,0 ml,

**17.4 - Patrimonio edilizio esistente:** gli interventi di trasferimento di volumi, ampliamenti di residenze e annessi, ristrutturazione urbanistica, come indicati ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 5 della L.R. n.64/1995, per gli edifici a destinazione agricola, sono attuabili solo per comprovate necessità funzionali da dimostrare con l'approvazione di apposito P.M.A.A. e nel sostanziale rispetto delle specifiche norme di cui al successivo Capo III.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola e quello non più necessario alla conduzione fondiaria, sono quelli specificati al successivo Capo III, con le procedure di cui all'art.5 ter della L.R. n.64/1995.

Gli annessi agricoli realizzati negli ultimi 50 anni, in forme e con materiali non compatibili con le caratteristiche morfo-tipologiche della tradizione locale, non più necessari alla conduzione fondiaria, potranno essere rifunzionalizzati solo con preliminare approvazione di apposito Piano di Recupero che ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi generali di tutela ambientale, diversamente tali edifici dovranno essere demoliti senza recupero delle volumetrie.

**17.5 – Attività agrituristiche :** ai sensi e per gli effetti della L.R. n.76/1994 e succ.modifiche ed integrazioni, in tutte le zone omogenee E con esclusiva o prevalente funzione agricola del territorio comunale:

- è ammissibile il superamento del limite numerico di 30 posti letto per Azienda in di cui all'art. 6 comma 1, lettera a);
- è ammessa l'ospitalità in spazi aperti prevista nelle Zone montane di cui all'art.6 comma 1, lettera b);
- è ammessa la determinazione dell'attività prevalente come nelle Zone montane di cui all'art.7 comma 1;
- è ammessa l'applicazione delle agevolazioni per le dotazioni igienico sanitarie delle Zone montane di cui all'art. 10 comma 4.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio finalizzati all'ospitalità agriturbistica dovranno comunque rispondere alle prescrizioni di cui al successivo Capo III.

Al solo fine di garantire la disponibilità di locali e spazi di uso comune, per il soggiorno, il pranzo, lo svago, nei casi in cui non possano essere assicurati nell'ambito delle volumetrie esistenti, è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie a carattere non permanente, con le seguenti caratteristiche:

- a –posizionamento in continuità con gli edifici rurali esistenti e conformazione planivolumetrica compatibile con i caratteri degli stessi;
- b – volume complessivo non superiore a 10 mc per posto letto autorizzato;
- c – altezza media non inferiore a m 2,70 e non superiore a m 3,50;
- d – strutture e tamponamenti non murari, preferibilmente in legno e vetro, ancorate a terra su semplici fondazioni e massetti leggeri.

Tali strutture potranno essere realizzate mediante D.I.A. e con l'impegno alla rimozione completa e alla rimessa in pristino dell'area al termine dell'utilizzo.

Le strutture avranno un periodo di mantenimento determinato coincidente con l'autorizzazione comunale di esercizio di cui all'art.13 della L.R. n.76/1994, rinnovabile ad ogni triennio.

**17.6 – Elementi del paesaggio agricolo e forestale:** oltre alle prescrizioni per le costruzioni in zona agricola e per le relative aree di pertinenza, come specificate in precedenza e al successivo Capo III, al fine di perseguire gli obiettivi di tutela paesistica ed ambientale dell'intero territorio aperto è indispensabile che tutte le attività, agricole e non, ammissibili in tali aree, garantiscano :

- il mantenimento delle sistemazioni agrarie storiche costituite da: ciglionamenti, terrazzamenti, muri a secco, opere di raccolta e di convogliamento delle acque superficiali, vie rurali e percorsi minori organici alle suddette sistemazioni. Nei casi di degrado avanzato e perdita di funzionalità, delle suddette opere, ove non sia possibile ripristinare l'assetto agrario storico, ogni trasformazione è subordinata a progetti sottoposti ad approvazione comunale, che prevedano la eliminazione delle condizioni di degrado. Detti progetti corredati da adeguata documentazione fotografica e relazione geologica-geotecnica, dovranno privilegiare l'utilizzo di tecnologie e di materiali ecocompatibili , comprovare la necessità dell'intervento e dimostrarne la compatibilità con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato e l'assetto idraulico.
- il mantenimento ed il ripristino della viabilità vicinale e poderale e del reticolo idrografico minore, salvo le modifiche necessarie per migliorare e razionalizzare accessi e colture, nel rispetto degli assetti ambientali.
- il mantenimento e il ripristino dei sentieri escursionistici a percorrenza pedonale, ciclabile e a cavallo, evitando ogni alterazione degli assetti, garantendo il passo e l'accesso anche ai corsi d'acqua, con eventuale fermo per gli automezzi non autorizzati, realizzando segnaletica e segnavia in forme tradizionali e comunque adeguate al contesto ambientale;
- il mantenimento e il governo di tutte le sistemazioni vegetali arboree ed arbustive, produttive e non, con particolare riguardo alle specie arboree indigene e di impianto maturo, alle bordature stradali e dei corsi d'acqua, alle recinzioni arboree di proprietà, nel pieno rispetto delle previsioni della L.R. n.39/2000;
- nuove recinzioni o la sostituzione di esistenti, potranno essere previste se ritenute indispensabili e dovranno coincidere con le tracce fondiari consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazione del terreno). Sono ammesse con altezza comunque non superiore a ml 2,0 realizzate con sole essenze vegetali, muri in pietra locale, staccionate in legno o reti metalliche a maglia sciolta e ringhiera metalliche, in tali ultimi casi le recinzioni dovranno essere schermate nelle parti visibili da spazi pubblici con essenze arbustive tipiche della tradizione locale.
- sono vietate tutte le forme di discarica di ogni tipo, ivi comprese quelle di inerti, terre, detriti di lavorazione forestale, ecc.. In caso di necessità potrà essere richiesta autorizzazione periodica di cui al precedente punto 17.3.

**17.7 – Aree agricole speciali Campo scuola di Piedimonte:** è perimetrata come U.T.O.E. 12 nel Piano Strutturale, è collocata nel territorio aperto , in zona

omogenea E, e nell'Invariante dello stesso P.S. "Ambito di reperimento per parchi, riserve e aree naturali protette" e anche nella perimetrazione del Sito di interesse comunitario (SIC) di cui alla Direttiva 92/43/CEE.

Nell'ambito degli obiettivi, delle scelte e delle procedure previste dello stesso P.S. e in tale area si potrà mantenere, consolidare e sviluppare l'attività di campo scuola già in atto. L'intera area è perimetrata come Comparto soggetto a specifico e preventivo Piano Attuativo che dovrà stabilire le modalità specifiche di intervento e gestione, ed in particolare:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. n.64/1995 e le specifiche norme di cui al successivo Capo III.
- tutte le strutture e i manufatti, esistenti e da realizzare manterranno il requisito della durata temporanea e quindi della provvisorietà, connesso alla autorizzazione periodica da parte dell'Amministrazione C.le;
- per tutte le sistemazioni a terra e le strutture edificate, dovranno essere dimostrate le caratteristiche tipologiche ecocompatibili, i caratteri e i mezzi per contenere significativamente l'impatto visivo e paesaggistico, la facile smontabilità e smaltibilità, l'assenza di opere e procedure con effetti ambientali rilevanti ed irreversibili nel territorio e nel complesso delle risorse ambientali.
- garantire e certificare la sicurezza dei beni e delle persone nell'area, in termini geologici e idrogeologici, nell'ambito e nelle forme normalmente richieste per le verifiche preordinate alle nuove edificazioni stabili,
- tutte le dotazioni impiantistiche esistenti o da realizzare dovranno essere previste ed eventualmente certificate in conformità alle relative normative vigenti e secondo le apposite prescrizioni dell'Azienda Sanitaria e degli altri Organismi eventualmente preposti,
- per l'attuazione del Piano Attuativo si dovrà stipulare apposita Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo, in cui si definiscano anche i tempi di autorizzazione d'esercizio, compresi tra un minimo di 3 e un massimo di 10 anni rinnovabili, l'impegno alla completa rimessa in pristino e alla bonifica ambientale dell'intera area al termine della autorizzazione d'esercizio, congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stessa Convenzione.

#### **Art. 18 – Zone omogenee F - Attrezzature ed impianti di interesse generale**

Sono le parti del territorio con aree ed immobili destinati o da destinare ad attività e servizi di interesse generale, pubbliche o private in genere aperte al pubblico, perimetrare nelle tavole di R.U. alla scala 1:2.000 con indicazione della destinazione specifica, distinta per le funzioni già in atto e quelle di progetto.

Si tratta in generale delle dotazioni di aree per standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968 per le quali, nelle Schede Norma del presente R.U., per ogni U.T.O.E., sono anche riportati i dati dimensionali e la verifica dei livelli di soddisfacimento.

Tra tali attrezzature si distinguono:

- a) Attrezzature e servizi per l'istruzione;
- b) Attrezzature e servizi di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili;
- c) Aree a verde pubblico attrezzate a parco, per il gioco e lo sport;
- d) Aree per parcheggi di uso pubblico.

Le aree di cui ai precedenti punti c) e d) all'interno dei Comparti di intervento dovranno essere previste dai necessari Piani Attuativi di intervento, nelle misure esplicitamente riportate nelle Schede Norma e in generale nelle misure minime sottoriportate:

Zone omogenee C:

- c) aree a verde elementare di uso comune non inferiore a 12,5 mq/100 mc;
- d) aree a parcheggio di uso comune non inferiore a 2,5 mq/100 mc.

Zone omogenee D2:

- c) aree a verde elementare di uso comune non inferiore al 5% della Sf;
- e) aree a parcheggio di uso comune non inferiore a 5% della Sf.

Le destinazioni di tali aree ed immobili dovranno di norma rispettare le specifiche previste dal presente R.U., variazioni tra funzioni specifiche, sempre nell'ambito delle destinazioni di interesse generale, potranno attuarsi senza comportare Variante al presente R.U.. Nell'ambito dell'area o dell'immobile sono anche ammesse le funzioni residenziali o direzionali necessarie alla conduzione, custodia, e gestione dell'attività di interesse collettivo specificata.

Gli interventi attuabili nelle Zone omogenea F saranno esclusivamente destinati all'espletamento della specifica funzione di interesse collettivo prevista. In tale senso non si prefigurano parametri urbanistici ed edilizi che dovranno essere definiti nell'ambito di appositi progetti pubblici unitari di intervento, relativo anche a eventuali proprietà private, ma da approvare con le modalità dell'opera pubblica.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare quanto previsto al successivo Capo III e la procedura di cui al precedente capoverso.

### **Art. 19 – Aree a verde privato e di rispetto**

Sono spazi pubblici o privati, perimetrati nelle tavole di R.U. alla scala 1:2.000, per i quali viene esplicitamente definita la destinazione a verde privato o di rispetto in rapporto alle intrinseche qualità ambientali e naturalistiche o alla collocazione a margine di strade e corsi d'acqua.

Sono considerate aree a verde privato, anche se non esplicitamente individuate nella cartografia di R.U. le parti scoperte dei lotti nelle zone omogenee A, B, C, comprese le porzioni destinate alla viabilità interna ai lotti.

Su tali aree non sono ammesse edificazioni anche di carattere precario, depositi di detriti e materiali, e non concorrono in alcun modo ai parametri di edificabilità nelle eventuali Zone omogenee adiacenti. Per gli interventi sul patrimonio edilizio e comunque sui manufatti esistenti in tali aree, si dovrà rispettare quanto previsto al successivo Capo III.

In tali aree è prevista la conservazione delle specie vegetali presenti e la messa a dimora di nuove essenze di alto fusto ed arbustacee scelte tra quelle tipiche della zona.

Nelle aree a verde privato sono ammissibili gli inserimenti:

- delle attrezzature di cui al successivo art. 20, con le limitazioni ivi indicate;
- di manufatti precari del tipo serra stagionale per superfici non eccedenti i 10 mq e con altezza inferiore a 2 ml,

- di barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva non superiore a mq 2 ed altezza non superiore a ml 2, oltre a comignolo e nel numero massimo di uno per resede di pertinenza,
- gli arredi da giardino, le protezioni dal soleggiamento e tutte le attrezzature leggere che non si possano configurare come manufatti permanenti.

Le predette installazioni non dovranno provocare in alcun modo molestia o danno a terzi, dovranno rispettare le norme sulle distanze del Codice Civile e, per tutte le parti visibili da spazi pubblici, dovranno comunque garantire il decoro e il rispetto dei requisiti di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica .

Le fasce di rispetto stradale sono in genere già graficizzate nelle tavole di R.U. e comunque dovranno essere rispettate quelle previste dalla vigente normativa D.lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992. Tali aree sono inedificabili. In caso di ampliamenti o sopraelevazione verso i fronti stradali qualora non sussistano le distanze minime sopradette sono ammessi a distanza inferiore sulla base di allineamenti preesistenti purché non peggiorino le condizioni di visibilità e di sicurezza di ingresso verso le strade.

Le aree di rispetto cimiteriale sono evidenziate nella cartografia di R.U. per una estensione di 50 ml dai confini attuali o di previsione delle strutture cimiteriali. All'interno di tali aree, definite ai sensi del R.D. n.1265/1934, D.P.R. n.285/1992, e L.n.166/2002, non è possibile alcuna costruzione ad eccezione di piccoli manufatti rimovibili e precari per la vendita di fiori e di oggetti per il culto oltre ad eventuali impianti a rete con i necessari relativi manufatti .

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.

#### **Art. 20 – Piscine, campi da tennis, calcetto e simili**

La realizzazione di attrezzature sportive private quali vasche ad uso piscina, campi da tennis, calcetto e simili a fondo sintetico, è ammessa su tutto il territorio comunale nelle pertinenze e al servizio di residenze e attività turistico-ricettive, agrituristiche, culturali, quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- gli impianti e l'eventuale illuminazione notturna, non risultino visibili dai punti panoramici della viabilità pubblica principale a meno della previsione di opportune schermature naturali;
- l'opera non determini sensibili trasformazioni planialtimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la eliminazione di opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- le pavimentazioni perimetrali siano realizzate nelle dimensioni strettamente necessarie e possibilmente con materiali naturali locali; le recinzioni siano contenute per un'altezza non superiore a ml 3,0 e possibilmente schermate con essenze arbustive tipiche locali;
- per le piscine sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria a carico di pozzi privati o sostenibile da parte dell'acquedotto pubblico, il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari neutri e il vano tecnico sia realizzato interrato;

- per i campi sintetici da gioco il manto superficiale dovrà garantire adeguato drenaggio e avere colorazioni assonanti con le cromie dominanti dell'intorno.

### **Art. 21 – Aree per le attività estrattive**

Le aree per attività estrattive presenti sul territorio comunale sono quelle censite dall'apposito Piano regionale (P.R.A.E.) approvato con D.C.R.n.200/1995 e successive modifiche ed integrazioni, riportate nel quadro informativo del Piano Strutturale e, se in attività, con Autorizzazione non scaduta, nella Tav. RU1 del presente Regolamento e sono così elencate:

1. Cava "Vascheroni di Sotto"
2. Cava "Valcarpine – Le Colline"
3. Cava "Zuccacci della Faggiola"

Le altre risultano amministrativamente inattive ( "Cà Mengacci" e "Quadalto di Sopra" ) o a coltivazione terminata e in esecuzione opere di solo recupero ambientale. ("Camporotondo – Casetta Bertini").

Si tratta di cave inserite nel P.R.A.E. Settore II (Pietre Ornamentali), che saranno soggette ad uno specifico Piano di Settore Integrativo, in fase di stesura. Tutte le aree sono perimetrate dallo stesso P.R.A.E. in "aree favorevolmente indiziate e suscettibili di attività estrattive" (art.5 DCR n.200/1995).

Ai sensi delle vigenti normative, DCR n.200/1995 e L.R. n.78/1998, e delle relative Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti, per motivate esigenze tecniche, nella sola Area di Valcarpine è stata operata una limitata ripermetrazione dell'area di escavazione, con un incremento a nord di circa 4 ha (< 10%) e una riduzione nel perimetro a sud dell'area di oltre 7 ha.

Per la coltivazione delle cave, ampliamenti delle stesse e varianti ai progetti approvati, dovrà essere preventivamente approvato apposito Progetto di coltivazione e ripristino ambientale che, oltre a quanto prescritto dalle normative efferenti, nel menzionato caso di Valcarpine, dovrà prevedere:

- l'impegno al completamento delle opere di recupero ambientale nell'area della vecchia discarica ("ravaneto") entro e non oltre 2 anni dalla approvazione, con completo inerbimento e messa a dimora di arbusti;
- l'impegno all'immediato rifacimento e messa in sicurezza del tratto di frana sulla strada verso Gruffieto;
- l'impegno allo sfruttamento dell'area di espansione della cava in tre lotti funzionali temporalmente uguali e differiti nell'arco totale di 10 anni;
- il non superamento con il nuovo fronte di escavazione della dorsale montana che funge da quinta visiva verso Gruffieto e Gruffietolo;
- la risistemazione della rete complessiva di regimazione idrica della cava in modo da evitare infiltrazioni profonde con i conseguenti danni alle sottostanti aree boschive;
- l'impegno a realizzare le opere di recupero ambientale e vegetazionale nel bacino dell'attuale area di escavazione, nell'arco del primo triennio di sfruttamento del primo nuovo lotto di espansione e con i materiali di scarto da questo derivati;

- l'impegno a completare le opere di recupero ambientale di ogni lotto di espansione previsto contestualmente ai lavori di coltivazione del lotto di espansione successivo e con i materiali di scarto da questo derivati;
- l'impegno a completare le opere di recupero ambientale del terzo e ultimo lotto di espansione previsto, entro e non oltre 1 anno dal termine di sfruttamento del stesso 3° lotto di espansione con i materiali di scarto appositamente accantonati o appositamente conferiti dall'esterno;
- l'impegno a mantenere le strade di accesso e le opere d'arte relative, oltre che a riparare immediatamente tutti gli eventuali danneggiamenti provocati dall'attività di escavazione e trasporto, per tutto il periodo di escavazione e completamento delle opere di recupero ambientale,
- l'impegno a documentare ogni 2 anni, alla Amministrazione comunale, lo stato d'avanzamento delle operazioni di coltivazione e recupero ambientale eseguite, per ottenere esplicito assenso alla prosecuzione delle procedure previste nel Piano stesso;
- congrue garanzie finanziarie ("fidejussioni") per l'esecuzione delle opere di manutenzione e recupero ambientale previste.

Tali prescrizioni potranno essere applicate anche nel caso di varianti o rinnovi ai progetti di coltivazione di tutte le cave. Inadempienze progettuali, difformità di coltivazione rispetto al progetto approvato, cattiva conduzione delle cave, mancato ripristino di aree e rispetto dei tempi relativi, potranno essere causa di sospensione o revoca della concessione.

## **Art. 22 - Strade pubbliche**

La viabilità principale del territorio comunale è quella definita dal Piano Strutturale. Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano alla Amministrazione C.le o agli enti competenti istituzionalmente. Fermi restando i tracciati contenuti nel presente R.U., la definizione effettiva dell'opera potrà avvenire mediante specifico progetto, sulla base del quale dovranno essere precisati gli assetti del sedime interessato in relazione alle aree, al patrimonio edilizio esistente e agli aspetti ambientali e paesaggistici.

Quando rivestano caratteri di rilevanza storica, devono essere conservati:

- a) i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati,
- b) le opere di raccolta e convogliamento delle acque,
- c) le opere d'arte e i segnali di viaggio,
- d) le opere di sistemazione e contenimento del terreno,
- e) le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi, limitatamente alle specie vegetali tradizionali locali,
- f) la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

Ai fini del miglioramento della viabilità veicolare, oltre ad opere di manutenzione e sistemazione locale dei tracciati, sono previsti i seguenti interventi:

### 1) Capoluogo Zona produttiva- Parco della Fontana (U.T.O.E. 4-5)

Nuovo tratto di congiunzione tra Via delle Acque e Via Fontana con sovrappasso del fiume Senio;

Larghezza strada non superiore ml 10, marciapiedi, eventuali aree per il parcheggio.

### 2) Capoluogo Zona produttiva – Zona Depuratore (U.T.O.E. 5)

Sistemazione del tratto di viabilità esistente tra la S.P. n.306, il Depuratore e Via delle Acque;

Larghezza strada non superiore ml 7,5, marciapiedi, eventuali aree per il parcheggio.

3) Capoluogo zona Casone (U.T.O.E. 1)

Nuovo tratto di congiunzione tra la S.P.n.306, sovrappasso del Fosso di Salecchio, tratto esterno al parco di Villa Strigelli, tratto a monte dell'Oratorio di S.Antonio, congiunzione con esistente tratto viario verso Via Prato dei Berti.

Larghezza strada non superiore ml 7,5, marciapiedi, eventuali aree per il parcheggio.

### **Art. 23 - Strade vicinali e viabilità storica**

Sono le strade vicinali di cui all'apposito elenco comunale. Nelle strade vicinali ed in particolare in quelle di rilevanza storica, devono essere tutelate e conservate:

- a) la libera percorribilità dei tracciati,
- b) i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati,
- c) le opere di raccolta e convogliamento delle acque,
- d) le opere d'arte ed i segnali di viaggio,
- e) le opere di sistemazione e contenimento del terreno
- f) le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi limitatamente alle specie vegetali tipiche locali
- g) la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali a meno di motivate e non derogabili esigenze di percorribilità e corretta manutenzione.

Le variazioni di tracciato sono ammesse quando:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà,
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare,
- il tracciato è frutto di modifiche apportate negli ultimi 50 anni.

Le variazioni non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti ed in particolare recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti, documentabili anche mediante cartografia catastale, e allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o particolari sistemazioni del terreno.

## CAPO III - NORME DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### Art. 24 - Ambiti di applicazione e riferimenti normativi

Sono soggetti delle presenti norme tecniche, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'intero territorio comunale.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tendere alla tutela, alla valorizzazione e alla riqualificazione degli aspetti, storici, architettonici, tipologici, ambientali e funzionali del tessuto edilizio ed urbanistico esistente.

La prevalenza delle esigenze di tutela, valorizzazione o riqualificazione viene definita in base alle caratteristiche delle singole componenti immobiliari e al loro contesto edificato o naturale e si applica, sulla base di:

- una classificazione in categorie dei singoli edifici perimetrati in zona omogenea A, definita esplicitamente nel presente Regolamento Urbanistico;
- una classificazione in categorie per altre tipologie o collocazioni di immobili, anche se non puntualmente localizzati, ma che in generale presentano esigenze di tutela e valorizzazione connesse con gli aspetti storici, tipologici ed ambientali;
- gli elementi documentari, analitici e critici che dovranno essere evidenziati e valutati per tutti i progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente, anche non compresi ai punti precedenti.

### Art. 25 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, sono classificabili:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica.

In base alle diverse esigenze di tutela viene indicata l'ampiezza degli interventi ammessi per ogni categoria di immobili e le unità minime di intervento per le quali è prescritta la progettazione e la realizzazione unitaria degli interventi.

**a1) La manutenzione ordinaria:** opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi, ecc.; opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari, eccetto impianti di trattamento dei liquami; opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni che non comportino mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

Comprende quindi:

- 1- il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
- 2- la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
- 3- il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- 4- il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;
- 5- lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
- 6- il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;

7- la ricostruzione o le modifiche ad impianti di riscaldamento o condizionamento. Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietrame a vista, sia interne che esterne.

La manutenzione ordinaria è sempre ammessa nel rispetto dei principi e delle modalità previste nella presente disciplina.

Unità minima di intervento: singola unità funzionale immobiliare.

**a2) La manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore:** opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, gronde e pluviali, pavimenti, che comportano la mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

Comprende quindi:

- 1- gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3,4, 6 della precedente categoria a1 quando comportino mutamento o alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio;
- 2-il rifacimento del manto di copertura con sostituzione parziale o totale della struttura di sostegno.

Anche tale manutenzione è sostanzialmente sempre ammessa, per gli edifici in categoria 1,2 e 3 dovrà essere giustificato il ricorso alle variazioni e dimostrato il rispetto degli obiettivi, dei principi e delle modalità previste nella presente disciplina.

Unità minima di intervento: singola unità funzionale immobiliare.

**b) La manutenzione straordinaria:** opere e 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 modificazione della destinazione d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti a mantenere la funzionalità e l'efficienza dell'immobile senza l'introduzione di modifiche sia sul piano strutturale che dell'aspetto architettonico-funzionale. In particolare, tali interventi non potranno comportare alterazioni né delle strutture orizzontali o verticali con ruoli portanti né delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

E' sempre ammessa nel rispetto dei principi e delle modalità previste nella presente disciplina. In particolare i rifacimenti di intonaci, coloriture, infissi, rivestimenti e manti di copertura con caratteristiche diverse dalle attuali, potranno attuarsi soltanto se intesi a perseguire le finalità di tutela e valorizzazione ambientale, tipologica, architettonica, mediante il ripristino di elementi, finiture, materiali e colorazioni proprie della tradizione locale e dell'intorno, quando questi siano stati in precedenza modificati in forme non adeguate. Diversamente è prescritto il rifacimento degli elementi sopradetti con le caratteristiche preesistenti.

Unità minima di intervento: singola unità funzionale immobiliare.

**c) Il restauro e risanamento conservativo:** opere rivolte 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 opere comprendono 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; comprendono altresì gli interventi sistematici,

eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

E' sempre ammesso nel rispetto dei principi e delle modalità previste nella presente disciplina. Prevedendo questa categoria un campo estremamente ampio di modalità e tipi di intervento con un denominatore comune di ordine essenzialmente qualitativo, in tale categoria sarà auspicabile riportare il maggior numero degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di impianto antecedente al 1930. In particolare per gli edifici delle prime categorie, ai sensi degli articoli successivi, tutti gli interventi di recupero dovranno essere improntati ai criteri propri del restauro e risanamento conservativo.

Unità minima di intervento: in rapporto alla tipologia, entità delle opere e alla categoria di immobile interessata, l'Amministrazione C.le potrà estendere l'unità minima di intervento dalla singola unità funzionale immobiliare, all'intero immobile o complesso immobiliare.

**d1) La ristrutturazione edilizia** :comprende interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono opere di ristrutturazione edilizia quelle che possono comportare anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le caratteristiche e la collocazione dei solai, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

Rientrano in questa categoria di intervento:

- 1- le opere finalizzate all'utilizzazione abitativa dei locali del sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante senza incremento volumetrico.
- 2- opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a lievi alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornici, decorazioni o finiture;
- 3- opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna e strutturale dell'organismo edilizio e il suo adeguamento igienico sanitario, con modifiche alle strutture orizzontali e verticali, con mantenimento dei materiali e delle tecnologie preesistenti.

Vengono autorizzate sostanzialmente in tutti gli edifici, con esclusione di quelli della categoria 1 (vincolati ai sensi del D.Lgs n.490/1999 o assimilati ai vincoli) per i quali le stesse opere dovranno essere compiute nell'ambito dell'intervento di restauro e risanamento conservativo. Per gli edifici della categoria 2 tali interventi si dovranno intendere in forma molto limitata, come specificato negli art.li seguenti. Sono inclusi in tale specifica gli interventi di suddivisione e riaccorpamento di unità funzionali, ottenibili con semplici modifiche nelle tramezzature e nel sistema delle aperture interne.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività secondo le procedure di legge e con la presentazione delle documentazioni specificate nelle presenti norme.

Unità minima di intervento: singola unità funzionale immobiliare.

Sono inoltre interventi di Ristrutturazione edilizia:

**d2) la demolizione con fedele ricostruzione**, in tutto o in parte, degli edifici quando interessati da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc., ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile. Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata nello stesso sito e con lo stesso ingombro planivolumetrico e gli stessi materiali o simili, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche e quelle impiantistiche.

Viene autorizzata per tutti gli edifici quando, per tale ricostruzione, l'Amministrazione C.le non rilevi pregiudiziali agli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio e dell'ambiente, o altre forme pregiudizievoli dell'interesse collettivo.

Unità minima di intervento: intera unità immobiliare.

**d3) la demolizione di volumi secondari**, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

Viene autorizzata solo per gli edifici o parti di questi, privi di valori intrinseci da tutelare, e per le componenti con manifeste caratteristiche superfetative e rilevate incongruenze ambientali e funzionali. Nell'ambito degli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio l'Amministrazione C.le potrà discrezionalmente valutare ed approvare la congruità delle demolizioni proposte, l'entità e la conformazione delle ricostruzioni.

Unità minima di intervento: intera unità immobiliare.

**d4) Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente:**

tale intervento viene autorizzato in zona omogenea A solo in edifici delle categorie 3 e 4, e nelle zone omogenee B ed E. In tali casi dovrà venire dimostrata l'impossibilità di garantire l'adeguamento dei servizi igienici nell'ambito della volumetria esistente e non potrà comunque attuarsi in unità residenziali di superficie interna netta superiore a 80 mq e in alloggi, anche di superficie inferiore, ottenuti con frazionamenti di unità più grandi effettuati dopo l'entrata in vigore delle presenti norme. L'intervento attuato secondo le modalità precisate negli articoli successivi, dovrà prevedere incrementi limitati alle reali esigenze igienico sanitarie degli alloggi, in misura comunque non superiore a 30 mc per unità funzionale servita.

Unità minima di intervento: singola unità funzionale immobiliare o intero immobile, da valutare a discrezione dell'Amministrazione comunale in rapporto all'entità dell'intervento.

**d5) Rialzamento del sottotetto** per renderlo abitabile ma senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. Dati i caratteri tipologici dell'edilizia storica in zone montane, sono da ritenere adeguate, ai fini residenziali, altezze nette medie di piano non inferiori a ml 2,30 con minimi di 1,60 ml. Nei casi in cui non siano garantite tali minimi e alle condizioni previste dalla legge, si potrà operare un rialzo della quota delle coperture:

- nelle zone omogenee A solo negli immobili delle categorie 3 e 4 quando esistano già sottotetti abitati con altezze inferiori a quelle sopraindicate, e con le limitazioni e le modalità indicate ai successivi articoli;
- in zona omogenea B nei limiti delle altezze massime di zona e per gli immobili residenziali non assimilati alla Categoria 3 di cui al successivo art.26 (impianto presumibilmente anteriore al 1930) ;

- in zona omogenea E solo per gli immobili residenziali non assimilati alla Categoria 3 di cui al successivo art.26 (impianto presumibilmente anteriore al 1930).

Rialzamenti di fabbricati in Zone omogenee B, C e D, senza le limitazioni sopra riportate, potranno essere previsti nei limiti dei parametri urbanistici di zona e di quanto previsto nel D.M. 5.7.975.

Unità minima di intervento: singola unità funzionale immobiliare o intero immobile, da valutare a discrezione dell'Amministrazione comunale in rapporto all'entità dell'intervento

**d6) realizzazione di autorimesse pertinenziali:** di cui all'art.9 della L.n.122/1989 al servizio esclusivo delle unità immobiliari esistenti.

La realizzazione delle autorimesse completamente interrato è sempre ammissibile in tutte le Zone omogenee e al servizio di edifici di qualsiasi Categoria. La realizzazione di corpi edificati fuori terra è ammessa all'interno del perimetro dei Centri abitati, con esclusione delle Zone omogenee A, in deroga ai parametri di zona ma dovranno comunque rispettare gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio e dell'intorno ambientale.

L'intervento, nei casi previsti dalle presenti norme, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

**d7) Ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi:** nelle Zone omogenee A, B, C, D, E, è sempre autorizzata la destinazione ad usi residenziali di volumi destinati ad altri usi, purché gli interventi eventualmente necessari per garantire il soddisfacimento degli standards abitativi, siano ammessi dalle presenti norme tecniche per le diverse categorie di edifici in cui si opera e vengano comunque rispettate le dotazioni di aree per il parcheggio, i rapporti massimi di superficie residenziale di servizio nelle zone omogenee D e le prescrizioni di cui alla L.R. n.64/1995 per le Zone agricole.

Unità minima di intervento: singola unità funzionale immobiliare o intero immobile, da valutare a discrezione dell'Amministrazione comunale in rapporto all'entità dell'intervento

**d8) Opere di modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio:** Viene autorizzata in generale negli immobili in zona omogenea B, C, D ed E per gli edifici privi di valori storici, tipologici ed architettonici, in zona omogenea A per i solo edifici della categoria 4.

Unità minima di intervento: intero immobile.

**d9) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità:** Viene autorizzata in generale negli immobili in zona omogenea B, D ed E per gli edifici privi di valori storici, tipologici ed architettonici. In zona omogenea A ed E per i solo edifici della categoria 3 e 4 e quando sia dimostrata l'impossibilità di perseguire l'adeguamento con interventi nell'ambito della volumetria esistente.

Unità minima di intervento: singola unità funzionale immobiliare o intero immobile, da valutare a discrezione dell'Amministrazione comunale in rapporto all'entità dell'intervento.

**e1) La ristrutturazione urbanistica a piccola scala** comprende opere che comportino la complessiva riorganizzazione funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio o complesso immobiliare, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici;

Viene autorizzata in generale negli immobili in zona omogenea B, C, D anche con variazione dei rapporti urbanistici, nell'ambito e nel rispetto dei parametri di zona omogenea vigenti e, in zona omogenea E, solo per gli edifici o parti di questi privi di valori storici, tipologici ed architettonici. In zona omogenea A solo per gli edifici della categoria 4.

Unità minima di intervento: intero edificio o complesso immobiliare comprese le aree di pertinenza.

**e2) La ristrutturazione urbanistica a scala urbana** comprende opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio, funzionale e urbanistico esistente, per aree eccedenti i singoli complessi immobiliari, anche con la modificazione della conformazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Viene autorizzata in generale negli immobili in zona omogenea B, C, D nell'ambito e nel rispetto dei parametri di zona omogenea vigenti, solo per gli edifici o parti di questi privi di valori storici, tipologici ed architettonici. In zona omogenea A ed E, solo per gli edifici privi di valori storici, tipologici ed architettonici.

Unità minima di intervento: intera area sottoposta a Piano Attuativo.

#### **Art. 26 - Categorie delle unità edilizie immobiliari ed interventi ammessi**

Tutte le unità edilizie immobiliari comprese nelle Zone omogenee A, sulla base della articolazione planimetrica particellare catastale e delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, sono state classificate in una categoria di riferimento rilevabile nella apposita cartografia alla scala 1:1.000.

Le categorie individuate sono:

**Categoria 1:** immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n.490/1999 (già L.n.1089/1939) e assimilati ai vincoli per effetto della proprietà; immobili parificati ai precedenti per la loro rilevanza storica, architettonica, artistica. Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo

-ristrutturazione edilizia d2,d6, d7 con le limitazioni indicate all'art.precedente

Gli interventi saranno comunque tesi alla tutela e al ripristino dei valori originali individuabili, in termini di impianto architettonico, tipologico e strutturale e con l'evidenziazione e la valorizzazione degli elementi di rilievo storico ed artistico. Il cambio di destinazione d'uso dovrà essere esplicitamente autorizzato e sarà verificato di volta in volta sulla base delle caratteristiche degli immobili, dei caratteri dell'uso progettato e della sua congruità con le finalità di cui sopra.

**Categoria 2:** immobili che, pure se in forma minore rispetto ai precedenti, presentano dati di interesse rispetto ai parametri relativi ai caratteri architettonici, ai valori di testimonianza storica e culturale, alle caratteristiche tipologiche ambientali. Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente alle specifiche d1,d2,d6, d7 con le limitazioni indicate all'art.precedente

Anche in questo caso si dovrà comunque perseguire il recupero, la valorizzazione ed eventualmente il ripristino dei caratteri storici, architettonici ed ambientali. E' previsto il rispetto completo e il mantenimento delle strutture perimetrali in termini di configurazione prospettica generale, organizzazione e conformazione delle aperture, materiali, rifiniture e colorazioni delle parti comuni a più unità funzionali e del sistema distributivo primario (androni, corpi scala ecc.), delle strutture di copertura e delle gronda (livelli di imposta, tipo, materiali, rifiniture). Gli interventi di riorganizzazione funzionale interna si dovranno limitare alle sole opere strettamente necessarie alla rifunzionalizzazione e all'adeguamento igienico-sanitario, nel rispetto degli elementi tipologici, fondamentali e degli eventuali elementi di pregio interni (affrescature, stucchi, infissi, solai voltati ecc.). Gli interventi di rifunzionalizzazione residenziale di volumi precedentemente destinati ad altri usi potranno essere effettuati nel rispetto delle altre norme e quando tale intervento possa garantire il recupero di ambienti diversamente non più utilizzati né utilizzabili.

**Categoria 3:** Sono gli edifici che, pur bene inseriti all'interno del tessuto storico e quindi rilevanti dal punto di vista culturale e ambientale, non presentano particolari valori in sé; si tratta anche di edifici originariamente significativi rispetto alle diverse epoche di impianto, ma che hanno perso parte dei caratteri originari per effetto di interventi di vario tipo e incidenza. Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia secondo le diverse specifiche d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7,d9, con le limitazioni indicate all'art.precedente
- si potranno inoltre concedere interventi che prevedano limitati incrementi delle superfici finestrate, anche mediante la realizzazione di nuove aperture, fino al soddisfacimento degli standards di illuminazione ed aerazione (per l'edilizia storica: sup.finestrata 1/10 sup.utile di calpestio dei locali). Tali interventi saranno autorizzati soltanto in casi di documentata necessità igienica c/o funzionale, preferibilmente su fronti interni e secondari degli edifici; le aperture realizzate dovranno comunque essere, per dimensione e conformazione, simili a quelle dell'edificio e dell'intorno.

**Categoria 4 :** comprende edifici di scarso valore e per i quali sono ammissibili tutti gli interventi edilizi eventualmente necessari per l'adeguamento e la rifunzionalizzazione. Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia secondo le diverse specifiche d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7, d8, d9, con le limitazioni indicate all'art. precedente
- sono autorizzabili inoltre interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo e1, fino all'abbattimento parziale o totale e alla ricostruzione in forme non necessariamente rispondenti alle attuali, con indici di copertura e volumetrie comunque non superiori alle attuali.

Trattandosi comunque di unità ricadenti all'interno della zona omogenea A, gli interventi dovranno rispettare le preesistenze ambientali nel cui ambito l'edificio si colloca, questo non configura necessariamente interventi "per imitazione" con la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici dell'edilizia storica locale, ma potrà realizzarsi anche seguendo i nuovi processi tecnologici ed evidenziarli, purché sia salvaguardata la qualità architettonica dell'intervento. Dove non disposto diversamente, si prescrive comunque il rispetto degli allineamenti preesistenti e l'inserimento a cortina sui fronti stradali se tale risulta essere la caratteristica dell'intorno in cui avviene il reinserimento. Tra gli elementi tendenti ad un corretto inserimento nel tessuto preesistente, andrà posta particolare attenzione alle coperture, realizzando, dove possibile, manti di copertura inclinati a coppi e tegole. Anche per gli edifici di questa categoria dovranno comunque essere tutelati gli eventuali elementi tradizionali e di pregio compositivo e decorativo, oltre agli aspetti espressivi ambientali, nel rispetto delle modalità particolari esposte nell'articolo seguente.

I singoli **edifici o annessi e i complessi edificati, esistenti in zona omogenea B ed E, di impianto presumibilmente anteriore al 1930**, vengono assimilati agli immobili della Categoria 3 con la prescrizione delle stesse modalità di intervento definite nel presente Capo. Tale classificazione si applica per tutti gli immobili indicati con destinazione originaria di residenza, residenza rurale, annessi rurali, ancorché abbiano subito interventi di varia entità in epoca più recente o risultino in grave stato di deterioramento.

Nel caso di complessi edificati con solo alcuni immobili di impianto anteriore al 1930, gli edifici più recenti vengono assimilati agli immobili della Categoria 4 con le relative modalità di intervento ammesse.

#### **Art. 27 - Modalità particolari di intervento ed esecuzione**

Oltre a quanto già prescritto, si precisano le seguenti modalità di intervento, da applicare per le specifiche componenti immobiliari, in rapporto alle diverse classificazioni di immobili citate e, in quanto applicabili, anche a tutto il patrimonio edilizio esistente:

**Coperture:** per gli edifici delle categorie 1 e 2 sono previsti interventi sulle strutture, sui manti, sulle gronde, secondo le modalità del restauro conservativo con il mantenimento e, dove necessario, il reintegro dei materiali originali o simili (es.: travi e travetti di gronda lignei, manti superficiali in pietra con eventuale coibentazione e impermeabilizzazione sottostante).

Per gli edifici delle categorie 3 e 4 è sempre autorizzabile la modifica dei materiali delle strutture, andranno conservate le conformazioni delle falde, le pendenze e, dove siano ancora presenti, i travetti di gronda lignei. Dove ammessi gli interventi di rialzo delle falde, andranno eseguiti mantenendone la conformazione originaria e le pendenze. Sono esclusi inserimenti o ampliamenti di coperture piane, praticabili e non, è prescritto il mantenimento degli elementi sporgenti dal manto che non abbiano i caratteri delle superfetazioni (abbaini, torrette, colombaie ecc.). Per gli edifici delle categorie 3 e 4 è ammessa la modifica parziale della conformazione di falda o l'inserimento di terrazze a tasca nella misura massima del 10% della superficie della copertura dell'intero edificio interessato.

**Strutture verticali e murature perimetrali:** è previsto il rispetto di tali elementi per conformazione, materiali e rifiniture in tutti gli edifici delle categorie 1, 2 e 3, pur con le differenziazioni evidenziate nelle parti di normativa relative agli interventi ammessi. Dove ammessi interventi di rialzo delle coperture, le nuove murature dovranno essere dall'esterno perfettamente omogenee alle preesistenti, per materiali e finitura. Particolare attenzione si dovrà porre nel mantenimento e nel reintegro dei materiali e delle rifiniture originali e tradizionali locali, in particolare nell'uso degli intonaci c/o della pietra tagliata locale e nelle stuccature di questa. Sono esclusi inserimenti di intonaci plastici e similari, di rivestimenti non tradizionali e di colorazioni non riconducibili alle preesistenti e alla tradizione locale.

**Strutture orizzontali:** per gli edifici delle categorie 1 e 2 è previsto l'intervento con le modalità del restauro. Per le altre categorie è ammesso il rifacimento con tecnologie e materiali anche diversi dai preesistenti. La realizzazione di cordoli di raccordo in c.a. per il rispetto delle normative antisismiche dovrà essere attuata nel rispetto dei principi generali enunciati, in particolare negli edifici delle categorie 1, 2 e 3 l'eventuale cordolatura sarà realizzata in modo da non modificare l'andamento prospettico originale e la continuità dei materiali di rivestimento esterni, nel caso di strutture in pietra tagliata, a vista, i cordoli saranno realizzati nel perimetro interno delle murature. Quanto sopra vale anche per i cordoli di raccordo prescritti per il rifacimento delle strutture di copertura.

**Tramezzi e murature interne non portanti:** per gli edifici delle categorie 1 e 2, si interverrà con le modalità del restauro, per la categoria 2 sono comunque consentiti anche limitati interventi sulla distribuzione interna per l'adeguamento funzionale e dei servizi igienici, con le limitazioni definite negli articoli precedenti. Per tutte le altre categorie è sempre ammessa la modifica delle articolazioni murarie interne.

**Scale esterne:** in tutti gli edifici delle categorie 1, 2 e 3, di norma non è ammessa la costruzione di scale esterne. Per le stesse categorie la manutenzione, il consolidamento e il restauro delle scale esterne esistenti di impianto originale sono ammessi con il mantenimento e il ripristino degli elementi originari per strutture, rivestimenti, parapetti, balaustre. Per gli edifici della categoria 4 la modifica o l'eventuale inserimento di scale esterne si potrà effettuare nell'osservanza degli obiettivi generali di mantenimento delle

omogeneità ambientali in termini di conformazione, collocazione, materiali e finiture.

**Scale interne:** per gli edifici delle categorie 1 e 2 valgono le prescrizioni generali relative agli interventi di restauro e risanamento conservativo. Negli edifici della categoria 3, le strutture di collegamento verticale preesistenti dovranno essere di norma conservate per collocazione e conformazione, mentre potranno essere modificati negli aspetti strutturali e di rifinitura, anche con l'impiego di tecnologie e materiali diversi dai preesistenti. Nei casi di riconosciuta necessità funzionale-distributiva potranno essere autorizzati anche interventi che prevedano lo spostamento del vano scale nell'ambito dell'edificio. Nessuna modalità particolare è prevista per gli edifici della categoria 4, visti gli ampi margini di intervento consentiti in tali edifici.

**Aperture, balconi, terrazze, infissi:** negli edifici delle categorie 1 e 2, non è ammessa l'apertura di nuove porte e finestre se non attraverso interventi di restauro intesi a ripristinare aperture preesistenti opportunamente documentate. Per gli edifici delle categorie 3 e 4 sono autorizzabili modesti incrementi delle superfici finestrate per l'adeguamento agli standards di illuminazione e aerazione fino al rapporto di 1/10. Per la realizzazione di tali interventi valgono le modalità già previste agli articoli precedenti. Negli edifici delle categorie 1, 2 e 3 non sono ammesse nuove introduzioni di balconi e terrazze e ampliamenti delle preesistenti. Per le categorie 1 e 2, nel caso di richiesta di intervento, potrà essere imposta l'eliminazione degli elementi citati, quando questi abbiano evidenti caratteri di superfetazione.

Gli infissi, i serramenti esterni, le inferiate e le cancellate, potranno essere sostituiti per garantirne l'efficienza, ricorrendo; comunque ai tipi, alle soluzioni, ai materiali e alle coloriture della tradizione locale. Soluzioni anche non di tipo tradizionale, potranno essere autorizzate in presenza di proposte di riconosciuto pregio progettuale e di corretto inserimento ambientale.

**Servizi igienici:** l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari è garantito in tutti gli edifici e andrà attuato nel rispetto delle norme di intervento di ogni categoria di appartenenza. Tranne nei casi di edifici in cui è ammissibile l'intervento di tipo d4, l'adeguamento dei servizi igienici dovrà essere perseguito nell'ambito delle volumetrie esistenti, anche con impianti di aerazione e ventilazione forzata dove manchi apposita finestatura.

**Impianti:** la realizzazione o l'adeguamento degli impianti elettrici, idrici, telefonici, di riscaldamento, di scarico, è garantita in tutti gli edifici e andrà attuata nel rispetto delle norme di intervento proprie di ogni categoria di appartenenza. In particolare per gli edifici delle categorie 1 e 2, la realizzazione di condutture e canne fumarie non dovrà essere prevista all'esterno delle murature di contenimento.

**Annessi:** per i manufatti non di natura precaria, con i caratteri degli annessi di tipo agricolo, si prescrive quanto segue:

- quando tali annessi possono considerare di natura superfetativa e non abbiano raggiunto sufficienti livelli di omogeneità ambientale, se ne potrà

imporre l'abbattimento senza ricostruzione ed il ripristino delle superfici scoperte originali;

- quando gli annessi di cui sopra siano storicamente, tipologicamente, ambientalmente omogenei all'edificio a cui fanno riferimento, le modalità di intervento previste per tali annessi saranno le stesse indicate per l'edificio. Le destinazioni dovranno essere conseguenti con i caratteri edilizi del manufatto;
- per gli annessi minori (forni, porcilaie, stalletti, essicatori, ecc.) valgono gli stessi criteri sopra definiti e le destinazioni previste dovranno essere di annessi alla residenza, quando i parametri edilizi non ne garantiscono la piena abitabilità.

**Spazi scoperti privati:** per tutti gli spazi attualmente scoperti, perimetrati all'interno delle zone omogenee A, si dispone il vincolo di inedificabilità completa, relativo anche alle costruzioni di carattere precario quali strutture prefabbricate, tettoie, serre e simili. Sono in generale soggetti alle stesse prescrizioni gli spazi scoperti di immediata pertinenza degli edifici assimilati alla Categoria 3 nelle zone omogenee E, con le eccezioni definite al precedente art. 17.

Gli spazi scoperti sono da considerare parte integrante del tipo edilizio al quale sono afferenti, in questo senso obbligatoria la progettazione delle sistemazioni di tali spazi per tutti gli interventi che coinvolgono l'intera unità edilizia immobiliare o più di una unità, come unità minima d'intervento.

Si prevede in ogni caso la conservazione dal punto di vista dimensionale e funzionale di tali spazi, quando non venga diversamente disposto dalla normativa relativa alle destinazioni d'uso e nelle previsioni successive di eventuali Piani di Recupero.

Per gli spazi pavimentati si prescrive la conservazione delle pavimentazioni originali se in materiali litoidi o laterizi. Per gli spazi non pavimentati a orto e giardino è prescritto il mantenimento di tali utilizzi. E' comunque fatto divieto di mettere in opera manti di pavimentazione in conglomerato cementizio o bituminoso su superfici scoperte e non. Per tutti gli edifici delle categorie 1 e 2 si prevede l'obbligo del ripristino delle pavimentazioni originali dove esse abbiano subito trasformazioni e stratificazioni e l'eliminazione delle costruzioni accessorie di tipo superfetativo, anche di carattere precario, che insistono su spazi liberi pavimentati e non.

Per quanto attiene le recinzioni degli spazi scoperti pavimentati e non, si prescrive l'obbligo della conservazione delle murature di recinzione e a retta tradizionali esistenti in termini di dimensioni, forma e materiali. Le recinzioni costituite da rete metallica o plastica dovranno essere integrate da essenze vegetali atte alla formazione di siepi.

Per le piantumazioni delle aree scoperte, si prescrive il mantenimento delle essenze arboree e arbustive ornamentali e fruttifere esistenti. Nel caso di nuove piantumazioni o di reintegro delle esistenti, si limita la scelta delle essenze vegetali a quelle tipiche della tradizione locale.

Quando gli spazi di pertinenza di una e più unità edilizie immobiliari interessate dall'intervento unitario si presentino frazionati e ripartiti, si ritiene opportuno procedere mediante interventi volti all'eliminazione degli elementi di divisione.

**Elementi decorativi e di arredo urbano:** oltre alle prescrizioni generali, si specifica in particolare l'obbligo della conservazione e della valorizzazione di tutti gli elementi decorativi di facciata, di pregio e tradizionali e degli elementi costituenti arredo urbano. Tra gli elementi suddetti sono inclusi:

- stemmi, statue e lapidi;
- tabernacoli e nicchie con immagini votive di tipo tradizionale;
- incorniciature lapidee di porte, finestre, con o senza decorazioni, iscrizioni, datazioni;
- elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano e di sottogronda, angolari lapidei, zoccolature, merlature, barbacani, loggiati e perticati, balconi di impianto originale;
- fontane, pozzi, abbeveratoi
- affrescature tradizionali, finte aperture dipinte e a rilievo;
- cancellate, inferriate e altri accessori metallici di pregio e tradizionali.

#### **Art. 28 - Documentazione dei progetti e conduzione dei lavori**

Gli interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente potranno attuarsi con le procedure definite nella L.R. n.52/1999 e relative modifiche ed integrazioni, oltre che nelle presenti Norme.

Per gli interventi di **manutenzione ordinaria** o per l'**eliminazione delle barriere architettoniche senza opere esterne**, su immobili compresi nelle zone omogenee A dovrà essere data comunicazione scritta al Sindaco almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. La comunicazione dovrà contenere, oltre alle specifiche toponomastiche e catastali atte ad individuare gli immobili interessati, una elencazione sintetica delle opere che si intendono eseguire e una minima documentazione fotografica. Trascorso il periodo di cui sopra, salvo diversa comunicazione della Amministrazione comunale, i lavori potranno iniziare.

Gli interventi di **manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore** sono soggette a Denuncia di Inizio attività che dovranno argomentare e giustificare le opzioni progettuali anche in rapporto agli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia**, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività secondo le procedure di legge, e i relativi progetti dovranno comprendere:

- I. relazione storico critica che inquadri le caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche, ambientali, funzionali e di degrado del patrimonio edilizio oggetto di intervento e del suo contesto, in rapporto alle diverse esigenze di tutela, valorizzazione o riqualificazione. Il grado di lettura e approfondimento dovrà evidentemente essere rapportato alle caratteristiche dell'immobile e degli interventi da realizzare;
- II. relazione tecnica che definisca i caratteri funzionali, dimensionali, costruttivi esistenti e descriva tutti gli interventi previsti, le modalità di intervento, i materiali e dimostri la congruità di tali previsioni rispetto agli obiettivi generali di tutela, valorizzazione o riqualificazione e alle presenti norme;
- III. rappresentazione grafica dello stato attuale:

- estratto tavola di R.U. che individua l'immobile e l'area interessata alla scala più ampia esistente;
  - piante, prospetti e sezioni (scala 1/100 o 1/50), eventuali particolari costruttivi e architettonici (scala 1/20) opportunamente quotati e riferiti alle parti sulle quali si intende intervenire ed all'insieme degli edifici (se necessario gli elaborati grafici dovranno riferirsi anche agli spazi esterni ed agli annessi, ai fronti interni ed esterni con porzioni degli edifici limitrofi
- IV. documentazione fotografica appropriata all'entità dell'intervento e all'interesse dell'edificio interessato, relativa sia agli esterni sia agli interni;
- V. rappresentazione grafica dello stato di progetto:
- piante, prospetti e sezioni (scala 1/100 o 1/50), particolari costruttivi e architettonici (scala 1/20) opportunamente quotati, con particolari indicazioni relative ai materiali, alle rifiniture e con i necessari riferimenti allo stato attuale
- VI. rappresentazione grafica dello stato sovrapposto attuale/progetto:
- piante, prospetti e sezioni (scala 1/100 o 1/50)

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere, caso per caso, particolari integrazioni di documentazione che ritenesse necessarie alla verifica della compatibilità dell'intervento proposto.

Per i beni notificati ai sensi del D.Lgs n.490/1999 (già L.n.1089/1939) e quelli assimilati ai vincoli per effetto della proprietà, valgono le prescrizioni e le procedure ivi definite e il nulla osta della competente Soprintendenza dovrà essere richiesto anteriormente alle procedure di autorizzazione amministrativa comunale.

In corso d'opera ogni rinvenimento o accertata variazione nello stato dell'immobile rispetto a quanto definito nel progetto, dovrà essere comunicata tempestivamente dal Direttore lavori all'Amministrazione comunale che ne dovrà valutare la significatività e le eventuali implicazioni che potrebbero comportare la sospensione dei lavori, l'annullamento dell'atto autorizzativo originario e/o la richiesta di presentazione di un nuovo progetto.

Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, interessanti una o più unità edilizie immobiliari e parti di esse sono soggetti alla redazione di Piano Attuativo con i contenuti di cui all'art. 8 delle presenti Norme:

- Piani Particolareggiati (art.13 L.n.1150/1942)
- Piani di Recupero (art.28 L.n. 457/1978)
- Programmi di recupero urbano (L.n.493/1993)

Lo stesso Piano attuativo potrà prevedere esplicitamente le modalità di attuazione degli interventi tramite Concessione edilizia o Denuncia di inizio attività.

## CAPO IV - AMBITI E AREE DI TUTELA

### Art. 29 – Ambiti di tutela idrogeologica

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico sono subordinati al rispetto delle analisi, delle classificazioni e delle prescrizioni individuate a tale fine dal Piano Strutturale.

Anche in rapporto alla ampia perimetrazione del territorio comunale sottoposto a “vincolo idrogeologico” ai sensi della L.n.3267/1923, R.D.n.1126/1926 e al più recente Reg.Regionale n.48/2003, gli interventi dovranno perseguire la protezione idrogeologica con l'identificazione delle cause e degli effetti dei dissesti e la previsione e adeguata prevenzione di eventi calamitosi.

Per tutte le U.T.O.E. sono predisposte le Schede di fattibilità, contenenti le principali informazioni che riassumono i caratteri analizzati nelle più specifiche cartografie tematiche del Piano Strutturale, nonché le prescrizioni di intervento derivanti dalle particolari caratteristiche geologico-ambientali del sito o da eventuali altri vincoli imposti.

In considerazione della scala delle previsioni del R.U. è stata attribuita una fattibilità generale all'intera area, da cui derivano:

- le tipologie delle indagini di dettaglio da eseguire prima dell'approvazione dell'eventuale Piano Attuativo o dello specifico progetto di intervento diretto;
- l'obbligo di adeguati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni;
- l'obbligo di previsione di particolari tecniche fondazionali e/o edilizie.

Sulla base delle possibili tipologie d'intervento, viene definita la seguente tabella “categoria di intervento/pericolosità” per l'attribuzione della fattibilità in funzione della pericolosità rilevata.

<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b> (refer. art. 25 N.T.A.)	<b>CLASSI DI PERICOLOSITA'</b>			
	<b>2</b>	<b>3a</b>	<b>3b</b>	<b>4</b>
	<b>CLASSI DI FATTIBILITA'</b>			
<i>Manutenzione ordinaria (a1,a2)</i>	<i>Interventi senza rilevanza geologica</i>			
<i>Manutenzione straordinaria (b)</i>				
<i>Restauro e risanamento conservativo (c)</i>				
<i>Ristrutturazione edilizia (d1,d3,d7)</i>	1	1	1	1
<i>Ristrutturazione edilizia (d4,d5)</i>	1	2	2	3
<i>Ristrutturazione edilizia (d2,d6,d8,d9)</i>	2	3	3	3
<i>Ristrutturazione urbanistica (e1,e2)</i>	2	3	3	3
<i>Nuova edificazione fino a 5.000 mc</i>	2	3	3	*
<i>Nuova edificazione oltre 5.000 mc</i>	3	3	3	*
<i>Interrati e seminterrati in opere di ristruttur. edilizia e urbanistica</i>	2	3	3	*

\* - intervento fattibile previa variante urbanistica comprendente indagini geognostiche con progetto di bonifica e/o sistemazione, ai sensi del punto 3.2 della D.C.R. 94/1985.

**La classe 1** di fattibilità si attribuisce quando le caratteristiche dell'intervento possono realizzarsi senza alcuna limitazione in relazione alla sua tipologia

**La classe 2** si attribuisce ad interventi in un contesto geologico senza particolari problematiche, da confermare nella fase di progetto qualora fossero previste opere di fondazione o incrementi di carico superiori a 0,15 Kg/cmq.

**La classe 3** si attribuisce ad interventi in contesti geologici sostanzialmente stabili ma le cui interazioni terreno-struttura dovranno essere definite con apposite indagini geognostiche, specialmente laddove si sospetta di essere al limite dell'equilibrio di coltri detritiche superficiali.

### **Art. 30 – Ambiti di tutela del rischio idraulico**

Il Piano Strutturale ha perimetrato come Invariante strutturale, le “Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico”, alle Tav B3 e B4, sulla base delle previsioni del P.T.C.P. e degli studi idraulici dell'A.di B. del Fiume Reno.

In tali aree tutti gli interventi per nuove edificazioni o di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportino aumento di volume, saranno condizionati alla redazione di uno studio che, tenuto conto dello stato di fatto dei luoghi, accerti l'assenza di rischio idraulico per piene con  $T_r=200$  anni, o in caso contrario, che individui i necessari interventi di messa in sicurezza da realizzare. Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti e alla limitazione dei rischi secondo le modalità e le prescrizioni definite dal P.S. all'art.10 delle Norme di attuazione (Elab. B1).

Sulla base delle prescrizioni della Del.Consiglio Regionale n.12/2000 art. 65, per la salvaguardia degli ambiti fluviali (ex D.C.R. 230/1994), il Piano Strutturale alle Tav. C8 a, b, c,d ha riportato gli ambiti specifici e le relative modalità di intervento qui nel seguito riassunte:

**Ambito A<sub>1</sub>** (assoluta protezione del corso d'acqua: comprende il corso d'acqua e due fasce di 10 ml dal piede esterno dell'argine o del ciglio di sponda). Si applica per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, con le limitazioni di cui all'art.3 punto 1, art. 4 ed art.6 punto 2 della DCR 230/94, nonché all'art.75 della DCR 12/2000.

**Ambito A<sub>2</sub>**, (tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione: comprende due fasce di terreno immediatamente adiacenti all'ambito A<sub>1</sub>, con larghezza pari a quella del corso d'acqua con un massimo di 100 ml). Si applica ai corsi d'acqua con larghezza, misurata fra i piedi esterni degli argini o fra i cigli di sponda, superiore a 10 ml, con le limitazioni di cui all'art.3 punti 2, 3 e 4 ed art.4 della DCR 230/94, nonché all'art.76 della DCR 12/2000.

**Ambito B:** si applica ai corsi d'acqua maggiori (Fiume Senio e Torrente Rovigo) e corrisponde alle aree potenzialmente inondabili, poste a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota di 2 ml sopra il piede esterno dell'argine o il ciglio di sponda, per una larghezza massima di 300 ml. Viene definito ai fini dell'applicazione delle direttive per la formazione, l'adeguamento e la gestione degli strumenti urbanistici di ogni livello: è normato agli artt. 5, 6 e 7 della DCR 230/94, nonché all'art.77 della DCR 12/2000.

Ai sensi dell'art.7 punto 1 della DCR 230/94, all'interno dell'ambito B le nuove previsioni del Regolamento urbanistico "relative alle zone C, D, F nonché le localizzazioni di nuove infrastrutture a rete o puntuali devono essere conseguenti all'individuazione delle aree da destinare ad interventi di regimazione idraulica del corso d'acqua a cui si riferisce l'ambito. Tali interventi devono preservare da rischi di inondazione le nuove previsioni e i centri edificati vicini. Quindi, le scelte dovranno essere fatte sulla base di una verifica idraulica con tempo di ritorno duecentennale: soggette a tale verifica sono tutte quelle previsioni che consentono incrementi superiori a 200 mq nelle zone omogenee C, D e F non a parco, e superiori a 500 mq anche in zone omogenee A, B, E."

Norme transitorie

Per le zone classificate "Area a rischio idraulico elevato" dall'Autorità di Bacino del Fiume Reno, comprendenti la parte topograficamente più depressa della zona artigianale a Nord del capoluogo e per la quale sono state realizzate apposite opere di messa in sicurezza idraulica, fino al completamento e al Collaudo delle stesse opere valgono le limitazioni di intervento esplicitamente prescritte dalla stessa A.di B. e richiamate all'art.10 delle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

### **Art. 31 - Tutela delle risorse idriche potabili, approvvigionamento e risparmio idrico**

Le risorse idriche destinate al consumo umano, di cui alla lett.a art.2 D.P.R. n.236/88, erogate a terzi mediante opere acquedottistiche e che rivestono carattere di pubblico servizio, sono oggetto di tutela. Il Piano Strutturale alle Tav.C7a e C7b individua le aree di salvaguardia di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque superficiali e specifica le modalità di tutela in rapporto alle diverse Zone all'art. 12 delle Norme di attuazione dello Statuto dei Luoghi (elab. B1).

I Piani Attuativi e i progetti di intervento diretto dovranno esplicitamente documentare il rispetto delle prescrizioni soprarichiamate.

Per la verifica della sostenibilità degli interventi previsti, in attuazione delle L.R. n.81/1995 e n. 26/1997, e del Piano d'ambito della A.A.T.O., tutti gli interventi che prevedano sensibili incrementi dei consumi idrici, dovranno preventivamente certificare l'adeguatezza dei sistemi di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue.

A tale fine i Piani Attuativi e i progetti di intervento diretto, dovranno prevedere:

- a) valutazione del fabbisogno idrico per i diversi usi e dell'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico della zona;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- c) la certificazione, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico.

### **Art. 32 - Ambiti di tutela archeologica**

Riportate dal Piano Strutturale nelle cartografie alle diverse scale del territorio comunale del presente R.U. sono perimetrate varie aree di interesse archeologico. Solo nei casi di vincolo notificato ai sensi del D.Lgs n. 490/1999, i progetti degli interventi in tali aree sono preventivamente soggetti all'approvazione da parte degli organismi competenti.

Per tutte le aree indicate, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi ai sensi delle presenti norme, comprese le opere di mantenimento e rinnovo delle sistemazioni agrarie e forestali, sono comunque indirizzati alla massima tutela ambientale e paesaggistica e alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

In tali aree perimetrate in zona omogenea E non sono di norma ammessi gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 17 delle presenti norme e l'impianto di attrezzature ricetrasmittenti radiotelevisive e per la telefonia cellulare.

Al fine di vigilare su tali emergenze, gli organi competenti potranno accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro, e fornire indicazioni e prescrizioni per la conservazione e valorizzazione dei reperti oltre che per l'eventuale applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al D.Lgs. n.490 del 29.10.1999.

### **Art. 33 – Aree di recupero e restauro ambientale**

Sono le aree definite dal Piano Strutturale sulla base delle perimetrazioni del P.T.C.P. e che presentano condizioni di degrado ambientale originato dalla presenza di attività estrattive, pur se in ambiti in genere dimensionalmente più ridotti rispetto alla perimetrazione cartografica.

Per le aree interessate da attività estrattive in atto valgono le modalità di recupero definite nei relativi Progetti di coltivazione e ripristino ambientale, approvati o da approvare anche ai sensi del precedente art.21.

In tutti gli altri casi gli interventi di recupero saranno attuati mediante specifici progetti di iniziativa pubblica o privata, per la reintegrazione nel contesto ambientale e paesistico del territorio, la messa in sicurezza geologica, la regimazione idrica e la possibile rifunzionalizzazione agricola e forestale delle aree.

Fino alla progettazione ed attuazione delle opere di recupero ambientale, in tali aree è comunque vietata ogni forma di discarica, anche di inerti e la realizzazione di nuove costruzioni per la conduzione agricola di cui al precedente art. 17.

### **Art. 34 - Controllo e tutela dagli inquinamenti**

**Inquinamento atmosferico:** al fine di garantire la tutela ed il miglioramento della qualità dell'aria e di promuovere la riduzione del traffico veicolare potranno essere approvati gli specifici Piani di settore di competenza comunale ( Piano urbano del Traffico, Piano dei parcheggi, Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, Piano d'azione della qualità dell'aria, Piano energetico comunale).

Nei Piani Attuativi o nella progettazione degli interventi edilizi diretti, il richiedente è tenuto a :

- a) valutare i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
  - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
  - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone a prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di respingere le soluzioni proposte e richiedere e/o proporre nuove soluzioni che migliorino l'impatto, anche con particolari forme di incentivazione.

**Inquinamento acustico:** con riferimento al Piano di classificazione acustica del territorio comunale di cui alla L.n.447/1995 e L.R. n.89/1998, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale dovrà garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno, secondo quanto previsto dal Piano stesso e dalle norme di riferimento. In contesti urbani con situazioni di potenziale o reale incompatibilità acustica non è ammesso il cambio di destinazione a favore di funzioni residenziali o di attività classificate tra quelle di particolare tutela. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, anche in assenza di trasformazione edilizia, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di zona e del criterio differenziale. Qualora la nuova attività comporti una situazione peggiorativa sotto il profilo delle emissioni di rumore rispetto alla situazione preesistente dovrà essere presentata la documentazione di Impatto Acustico ed eventualmente richiesta l'adozione di provvedimenti tecnici e/o gestionali idonei a contenere i livelli di inquinamento acustico quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore e la messa in opera di adeguate barriere acustiche.

**Inquinamento elettromagnetico:** al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi, compatibile con l'assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, nonché efficiente ed accessibile per tutti gli operatori, la localizzazione e trasformazione degli impianti dovrà essere oggetto di apposita autorizzazione comunale nel rispetto delle normative di riferimento e delle seguenti prescrizioni:

- a) la realizzazione di nuove linee elettriche o telefoniche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione e smaltimento di tutti i manufatti e attrezzature delle vecchie linee, e dalla rimessa in pristino dei luoghi interessati;
- b) il tracciato di nuove linee elettriche o telefoniche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi preesistenti del territorio quali strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc., evitando i crinali e i punti di ampia visuale ambientale ed eventualmente prevedendo opportune schermature naturali;
- c) in adiacenza a edifici di complessi edilizi perimetrati in zona omogea A o nelle aree di interesse archeologico perimetrato nel presente R.U., le nuove linee elettriche o telefoniche dovranno essere preferibilmente interrato fino al punto di erogazione e le cabine in muratura dovranno essere localizzate in rapporto alle esigenze di tutela paesaggistica;
- d) per ridurre gli effetti dei campi magnetici, linee e cabine dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da siti a permanenza umana prolungata;
- e) gli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile, dovranno rispettare i limiti di emissione e le procedure, nazionali e regionali, in materia di tutela della popolazione dalla esposizione di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici ( Legge quadro n. 36/2001);
- f) i progetti dovranno prevedere appropriati sistemi per la mitigazione dell'impatto ambientale, e dovranno possibilmente prevedere la condivisione da parte di più gestori dello stesso impianto stesso.
- g) non è ammesso l'impianto di nuove apparecchiature ricetrasmittenti radiotelevisive e di telefonia mobile nelle aree di interesse archeologico perimetrato nel presente R.U..

**Inquinamento degli acquiferi, trattamento e smaltimento dei reflui:** al fine di concorrere alla protezione, al miglioramento ed al ripristino della qualità delle acque superficiali e sotterranee, oltre alle specifiche normative vigenti, potranno essere adottate apposite misure di salvaguardia e gestione, in rapporto alle disposizioni dei soggetti competenti.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni relative alle Aree vulnerabili e alle misure di mitigazione del rischio, definite dal Piano Strutturale (Tav. C12a e C12b e art. 13 N.T. elab. B1)

Nei Piani Attuativi o nella progettazione degli interventi edilizi diretti, il richiedente è tenuto a :

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) verificare e documentare il rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale in materia;

- c) certificare, anche in accordo con la competente autorità, l'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di raccolta e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi fognari e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

**Risparmio energetico e utilizzo fonti rinnovabili:** al fine di favorire il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia nelle sue varie forme, potranno essere adottate apposite misure di salvaguardia, gestione ed incentivazione, in rapporto alle disposizioni dei soggetti competenti.

È fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, negli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia che interessino oltre 5.000 mc di costruzione.

Nella progettazione degli interventi, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, deve essere garantito:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche,
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

Nei Piani Attuativi o nella progettazione degli interventi diretti, dovrà essere valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- d) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. energy cascading);
- e) pompe di calore;
- f) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

**Raccolta dei rifiuti solidi:** al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, potranno essere adottate apposite misure di salvaguardia, gestione ed incentivazione, in rapporto alle disposizioni dei soggetti competenti e nell'ambito degli strumenti di pianificazione (Piani regionale e provinciale per la gestione dei rifiuti, Piano industriale per la gestione dei rifiuti).

Nei Piani Attuativi o nella progettazione degli interventi edilizi diretti, il richiedente è tenuto a:

- a) valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente, (domiciliare, mediante campane, cassonetti, ecc.)
- b) valutare, di concerto con l'Ente gestore, la necessità e opportunità di prevedere "aree ecologiche", intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Nella definizione progettuale delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di tenere conto delle necessità di ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, differenziata e non, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti a raccolta.

**MAPPA DI ACCESSIBILITA' URBANA**

**ALLEGATO 1**

Censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e determinazione degli interventi necessari al loro superamento (comma 2 art.28 L.R. n.5/1995)

**A – STRUTTURE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO**

<i>N.</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Accessi bilità</i>	<i>Interventi necessari per l'adeguamento</i>
1	Piscina comunale	Via M. Pagani, 8		Accesso, bagni e servizi da adeguare
2	Campo di calcio	Via M. Pagani	si	
3	Giardino	Via M. Pagani	si	
4	Tennis	Via M. Pagani	si	
5	Bocciodromo e minigolf	Via M. Pagani	si	
6	Cimitero	Via Pagliuzzi		In corso di adeguamento
7	Chiesa di S. Stefano	P.zza della Chiesa, 1	si	
8	Pallavolo	V. F. Pagliuzzi		Serve rampa di accesso
9	Ristorante "La Lanterna"	V. M. Pagani, 10	si	
10	Albergo Biagi	Via Roma, 53		Serve adeguamento
11	Bar Centrale	Via Roma, 4	si	
12	Hotel Europa	V. M. Pagani, 2		Serve adeguamento
13	Banca C.R.di Firenze	Via Roma, 19	si	
14	Banca Unicredit	P.za IV Novembre, 12		Serve adeguamento
15	Bar Gentilini	Via Roma, 9		Serve adeguamento
16	Ristorante Malavolti	Via Verdi, 18		Serve rampa di accesso e servizio igienico
17	Palazzo Capitani	P.zza del Podestà		Edificio storico non adeguabile
18	Palazzo comunale	P.zza "E. Alpi", 1	parziale	manca servizio igienico adeguato e rampa
19	Oratorio di S. Antonio	P.zza "E. Alpi"		manca accesso e servizio igienico
20	Biblioteca comunale	P.zza Strigelli, 6		Serve adeguamento
21	Locanda Senio	V. Borgo dell'Ore, 1		Serve adeguamento
22	Casa del Villeggiante	V.le Ubaldini	parziale	manca servizio igienico adeguato e rampa
23	Casa di Riposo (R.S.A.)	Via Prato dei Berti, 10	si	
24	Pizzeria "Cinghiale Bianco"	Via Prato dei Berti, 5	si	
25	Osteria del Peveré	V.le degli Ubaldini,	si	
26	Scuola elementare e media	Via Quadalto	parziale	manca servoscala
27	Sala Polivalente	Via Quadalto	si	
28	Asilo "S. Francesco"	Via Quadalto, 32		Serve adeguamento
29	Camping "Visano"	Via Faggiola, 19	parziale	manca servizio igienico
30	Santuario "Madonna della Neve" (Quadalto)	Loc. Quadalto		Serve adeguamento

## B – SPAZI COMUNI

<i>N.</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Accessibilità</i>	<i>Interventi necessari per l'adeguamento</i>
a	Viabilità e parcheggi zona industriale	Via delle Acque	si	
b	Viabilità e parcheggi zona sportiva e ricreativa	Via M.Pagani, Via F. Pagliuzzi, P.za Ragazzini	si	
c	Verde pubblico lungo fiume Senio	Via Roma	si	
d	Verde pubblico e parcheggio	Via Verdi e Via Roma	si	
e	Verde pubblico e parcheggio	Piazza IV Novembre	si	
f	Parcheggio	Piazza del Molino	si	
g	Parcheggio	Via del Poggiolino	si	
h	Verde pubblico	Viale Ubaldini		Adeguare rampa di accesso
i	Parcheggio	Viale Ubaldini	si	
l	Verde pubblico e parcheggio	Via Prato dei Berti	si	
m	Parcheggi	Via Quadalto	si	
n	Parcheggio e verde pubblico	Via Valdoniche	si	
o	Parcheggi e viabilità	Via Torretta	si	
p	Parcheggi e viabilità	Via Faggiola – lottiz. Palazzuolo	si	

**SCHEDE NORMA U.T.O.E.**

**ALLEGATO 2**

U.T.O.E. 1 CAPOLUOGO CENTRO STORICO

U.T.O.E. 2 CAPOLUOGO AREE ESPANSIONE OVEST

U.T.O.E. 3 CAPOLUOGO QUADALTO

U.T.O.E. 4 CAPOLUOGO ZONA ESPANSIONE E SERVIZI NORD

U.T.O.E. 5 CAPOLUOGO ZONA PRODUTTIVA E SERVIZI NORD

U.T.O.E. 6 CAPOLUOGO VISANO

U.T.O.E. 7 PRESIA

U.T.O.E. 8 CALCINAIA

U.T.O.E. 9 MISILEO

U.T.O.E. 10 CASSETTA DI TIARA

U.T.O.E. 11 CANCELLI

U.T.O.E. 12 CAMPO SCUOLA PIEDIMONTE



**UTOE 1 - CAPOLUOGO CENTRO STORICO**

		sottozona sx Senio	sottozona dx Senio		totali	mc attuali	mc totali insediabili	standard mq/abit.attuale	standard mq/abit.insediabili
Estensione totale	mq	48.800	79.400		128.200				
Lotti di Zona omog. A	mq	15.260	13.735		28.995	124.500	124.500		
Lotti di Zona omog. B1	mq		3.940		3.940	10.140	12.080		
Lotti di Zona omog. B2	mq		1.860		1.860	1.200	3.720		
Lotti di Zona omog. B3	mq		700		700	160	700		
Lotti di Zona omog. C	mq		7.000		7.000		7.000		
<i>totale residenziali/miste</i>	<i>mq</i>	<i>15.260</i>	<i>27.235</i>		<i>42.495</i>	<i>136.000</i>	<i>148.000</i>		
<i>abitanti attuali</i>	<i>n.</i>	<i>109</i>	<i>151</i>		<i>260</i>				
<i>totale abitanti reali insediabili</i>	<i>n.</i>	<i>132</i>	<i>300</i>		<i>432</i>				
<i>totale abitanti teorici 1/100 mc</i>	<i>n.</i>				<i>1.480</i>				
<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	<i>mc</i>				<i>343</i>				
STANDARDS				zona C					
Aree a Parcheggio pubblico	mq	970	4.910	175	6.055		23,29		14,02
Aree a Verde pubblico	mq	3.300	1.640	875	5.815		22,37		13,46
" " " attrezzato	mq				-		0,00		0,00
Altre attrezzature int.collettivo	mq	2.090	1.660		3.750		14,42		8,68
Aree per l'Istruzione	mq				-		0,00		0,00
<i>totale standars di zona</i>	<i>mq</i>	<i>6.360</i>	<i>8.210</i>		<i>15.620</i>		<i>60,08</i>		<i>36,16</i>

nota 1 : abitanti reali insediabili dati da residenti attuali (260) + 20% per recupero p.e.e.(52) + max.nuovi insediamenti (120)

nota 2: la dotazione standards è data dalle aree indicate in zona omog.A e B, e da quelle da prevedere nel Comparto di zona C a (2,5 mq/100 mc per Parcheggi pubblici= 175mq + 12,5 mq/100 mc per Verde pubblico= 875 mq)

nota 3: nel Comparto di zona omogenea C a = indice territoriale 1 mc/mq, rapporto di copertura max 0,3 mq/mq, h max fuori terra 4,5 ml

nota 4: nelle zone omogenee B1= indice fondiario 3 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

nota 5: nelle zone omogenee B2= indice fondiario 2 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

nota 5: nelle zone omogenee B3= indice fondiario 1 mc/mq, rapporto di copertura max 0,3 mq/mq, h max fuori terra 4,5 ml

**UTOE 2 - CAPOLUOGO AREE DI ESPANSIONE OVEST**

		sottozona sx Senio	sottozona dx Senio	sottozona Visano		totali	mc attuali	mc totali insediabili	standard mq/abit.attuale	standard mq/abit.insediabili
Estensione totale	mq	151.400	71.000	42.100		264.500				
Lotti di Zona omog. B1	mq	23.490	11.230			34.720	80.000	85.400		
Lotti di Zona omog. B2	mq	1.310	11.550	6.660		19.520	28.000	35.200		
Lotti di Zona omog. B3	mq	40.780	4.340	17.260		62.380	56.000	62.400		
Lotti di Zona omog. C	mq	30.000				30.000		30.000		
<i>totale residenziali/miste</i>	mq	95.580	27.120	23.920		146.620	164.000	213.000		
<i>abitanti attuali</i>	n.	306	118	117		541				
<i>totale abitanti reali insediabili</i>	n.	735	190	160		1.085				
<i>totale abitanti teorici 1/100 mc</i>	n.					2.130				
<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	mc					196				
STANDARDS					zona C					
Aree a Parcheggio pubblico	mq	1.960	1.845	400	750	4.955		9,16	4,57	
Aree a Verde pubblico	mq	2.275	3.190	570	3.750	9.785		18,09	9,02	
" " " attrezzato	mq					-		0,00	0,00	
Altre attrezzature int.collettivo	mq		4.600	900		5.500		10,17	5,07	
Aree per l'Istruzione	mq	3.380				3.380		6,25	3,12	
<i>totale standars di zona</i>	mq	7.615	9.635	1.870	4.500	23.620		43,66	21,77	

nota1 : abitanti reali insediabili dati da residenti attuali (541) + 10% per recupero p.e.e.(54) + max.nuovi insediamenti (490)

nota 2: la dotazione standards è data dalle aree indicate in zona omog.B, e da quelle da prevedere nel Comparto di zona C b  
(2,5 mq/100 mc per Parcheggi pubblici= 750mq +12,5 mq/100 mc per Verde pubblico= 3.750 mq)

nota 3: nel Comparto di zona omogenea C b = indice territoriale 1 mc/mq, rapporto di copertura max 0,2 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

nota 4: nelle zone omogenee B1= indice fondiario 3 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 10,0 ml

nota 5: nelle zone omogenee B2= indice fondiario 2 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

nota 6: nelle zone omogenee B3= indice fondiario 1 mc/mq, rapporto di copertura max 0,2 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

**UTOE 3 - CAPOLUOGO QUADALTO**

		sottozona ab.storico	sottozona ab.recente	sottozona Agricoop	totali	mc attuali	mc totali insediabili	standard mq/abit.attuale	standard mq/abit.insediabili
Estensione totale	mq	31.700	20.700	22.400	74.800				
Lotti di Zona omog. A	mq	7.200			7.200	19.000	19.000		
Lotti di Zona omog. B2	mq	10.100			10.100	14.000	15.700		
Lotti di Zona omog. B3	mq		12.300		12.300	4.000	12.300		
<i>totale residenziali/miste</i>	mq	17.300	12.300	-	29.600	37.000	47.000		
<i>abitanti attuali</i>	n.	77	4	4	85				
<i>totale abitanti reali insediabili</i>	n.	85	133	6	209				
<i>totale abitanti teorici 1/100 mc</i>	n.				470				
<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	mc				225				
Lotti di Zona omog. D1	mq			15.333	15.333	15.000	23.000		
<b>STANDARDS</b>									
Aree a Parcheggio pubblico	mq		2.430	380	2.810			33,06	13,44
Aree a Verde pubblico	mq		870	1.940	2.810			33,06	13,44
"    "    "    attrezzato	mq		3.080		3.080			36,24	14,74
Altre attrezzature int.collettivo	mq				-			0,00	0,00
Aree per l'Istruzione	mq				-			0,00	0,00
<i>totale standars di zona</i>	mq	-	6.380	2.320	8.700			102,35	41,63

nota1 : abitanti reali insediabili dati da residenti attuali (85) + 10% per recupero p.e.e.(9) + max.nuovi insediamenti (115)

nota 2: la dotazione standards è data dalle aree indicate in zona omog.A, B e D

nota 3: nelle zone omogenee B1= indice fondiario 3 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 10,0 ml

nota 4: nelle zone omogenee B2= indice fondiario 2 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

nota 5: nella zona omogenea D1= rapporto di copertura max 0,50 mq/mq, h max fuori terra 10,0 ml, indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc/mq  
abitazioni di servizio nella misura massima del 25% della superficie utile con un max di 600 mc per attività insediata

**UTOE 4 - CAPOLUOGO ZONA ESPANSIONE E SERVIZI NORD**

		sottozona sx Senio	sottozona dx Senio	totali	mc attuali	mc totali insediabili	standard mq/abit.attuale	standard mq/abit.insediabili
Estensione totale	mq	57.000	448.000	505.000				
Lotti di Zona omog. B1	mq	2.000		2.000	5.000	5.000		
Lotti di Zona omog. B2	mq	17.300		17.300	17.000	27.000		
<i>totale residenziali/miste</i>	<i>mq</i>	<i>19.300</i>	<i>-</i>	<i>19.300</i>	<i>22.000</i>	<i>32.000</i>		
<i>abitanti attuali</i>	<i>n.</i>	<i>73</i>		<i>73</i>				
<i>totale abitanti reali insediabili</i>	<i>n.</i>	<i>180</i>		<i>180</i>				
<i>totale abitanti teorici 1/100 mc</i>	<i>n.</i>			<i>320</i>				
<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	<i>mc</i>			<i>178</i>				
<b>STANDARDS</b>								
Aree a Parcheggio pubblico	mq	4.050		4.050			55,48	22,50
Aree a Verde pubblico	mq	3.050	434.000	437.050			5986,99	2428,06
" " " attrezzato	mq	13.000		13.000			178,08	72,22
Altre attrezzature int.collettivo	mq	3.750		3.750			51,37	20,83
Aree per l'Istruzione	mq			-			0,00	0,00
<i>totale standars di zona</i>	<i>mq</i>	<i>23.850</i>	<i>434.000</i>	<i>457.850</i>			<i>6271,92</i>	<i>2543,61</i>

nota1 : abitanti reali insediabili dati da residenti attuali (73) + 10% per recupero p.e.e.(7) + max.nuovi insediamenti (100)

nota 2: la dotazione standards è data dalle aree indicate in zona omog.B + l'area del Parco pubblico della Fontana

nota 3: nelle zone omogenee B1= indice fondiario 3 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 10,0 ml

nota 4: nelle zone omogenee B2= indice fondiario 2 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

**UTOE 5 - CAPOLUOGO ZONA PRODUTTIVA E SERVIZI NORD**

		<i>sottozona artigianale</i>	<i>sottozona depuratore</i>	<i>totali</i>	<i>mc attuali</i>	<i>mc totali insediabili</i>	<i>standard mq/abit.attuale</i>	<i>standard mq/abit.insediabili</i>
Estensione totale	mq	51.000	30.800	81.800				
Lotti di Zona omog. D1	mq	33.350		33.350	84.000	101.000		
Lotti di Zona omog. F	mq		5.680	5.680	2.000	4.000		
<i>totale</i>	<i>mq</i>	<i>33.350</i>	<i>5.680</i>	<i>39.030</i>	<i>86.000</i>	<i>105.000</i>		
<i>abitanti attuali</i>	<i>n.</i>	<i>12</i>		<i>12</i>				
<i>totale abitanti reali insediabili</i>	<i>n.</i>	<i>30</i>		<i>30</i>				
<i>totale abitanti teorici 1/100 mc</i>	<i>n.</i>			<i>\</i>				
<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	<i>mc</i>			<i>\</i>				
<b>STANDARDS</b>								
Aree a Parcheggio pubblico	mq	1.150	230	1.380			115,00	46,00
Aree a Verde pubblico	mq			-			0,00	0,00
" " " attrezzato	mq			-			0,00	0,00
Altre attrezzature int.collettivo	mq	630	5.680	6.310			525,83	210,33
Aree per l'Istruzione	mq			-			0,00	0,00
<i>totale standars di zona</i>	<i>mq</i>	<i>1.780</i>	<i>5.910</i>	<i>7.690</i>			<i>640,83</i>	<i>256,33</i>

nota1 : abitanti reali insediabili dati da residenti attuali (12) + max.nuovi insediamenti (18)

nota 2: nella zona omogenea D1= rapporto di copertura max 0,65 mq/mq, h max fuori terra 10,0 ml , insediabilità totale f.t. 101.000 mc  
abitazioni di servizio nella misura massima del 25% della superficie utile con un max di 600 mc per attività insediata

**UTOE 6 - CAPOLUOGO VISANO**

		<i>sottozona nord S.P.</i>	<i>sottozona sud S.P.</i>	<i>totali</i>	<i>mc attuali</i>	<i>mc totali insediabili</i>	<i>standard mq/abit.attuale</i>	<i>standard mq/abit.insediabili</i>
Estensione totale	mq	37.000	85.800	122.800				
Lotti di Zona omog. A	mq	4.490		4.490	4.000	4.000		
Lotti di Zona omog. B2	mq	3.100	1.870	4.970	9.000	11.000		
Lotti di Zona omog. B3	mq	8.005	1.260	9.265	10.000	10.000		
<i>totale residenziali/miste</i>	<i>mq</i>	<i>15.595</i>	<i>3.130</i>	<i>18.725</i>	<i>23.000</i>	<i>25.000</i>		
<i>abitanti attuali</i>	<i>n.</i>	<i>27</i>		<i>27</i>				
<i>totale abitanti reali insediabili</i>	<i>n.</i>	<i>50</i>		<i>50</i>				
<i>totale abitanti teorici 1/100 mc</i>	<i>n.</i>			<i>250</i>				
<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	<i>mc</i>			<i>500</i>				
<b>STANDARDS</b>								
Aree a Parcheggio pubblico	mq	360		360			13,33	7,20
Aree a Verde pubblico	mq	1.010		1.010			37,41	20,20
" " " attrezzato (camp.)	mq		48.000	48.000	5.000	8.000	1777,78	960,00
Altre attrezzature int.collettivo	mq			-			0,00	0,00
Aree per l'Istruzione	mq			-			0,00	0,00
<i>totale standars di zona</i>	<i>mq</i>	<i>1.370</i>	<i>48.000</i>	<i>49.370</i>			<i>1828,52</i>	<i>987,40</i>

nota1 : abitanti reali insediabili dati da residenti attuali (27) + 10% per recupero p.e.e.(3) + max.nuovi insediamenti (20)

nota 2: la dotazione standards è data dalle aree indicate in zona omog.B

nota 3: nelle zone omogenee B2= indice fondiario 2 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

nota 4: nelle zone omogenee B3= indice fondiario 1 mc/mq, rapporto di copertura max 0,2 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

nota 5: nella zona omogena F a campeggio = insediabilità massima totale ammessa è di mc 8.000 per servizi ed attrezzature di competenza specifica, comprese le volumetrie esistenti; h max fuori terra 4,5 ml

**UTOE 7 - PRESIA**

		<i>sottozona artigianale</i>	<i>totali</i>	<i>mc attuali</i>	<i>mc totali insediabili</i>	<i>standard mq/abit.attuale</i>	<i>standard mq/abit.insediabili</i>
Estensione totale	mq	36.700	36.700				
	<i>abitanti attuali</i>	<i>n.</i>	-				
	<i>totale abitanti reali insediabili</i>	<i>n.</i>	-				
	<i>totale abitanti teorici 1/100 mc</i>	<i>n.</i>					
	<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	<i>mc</i>					
<b>STANDARDS</b>							
Aree a Parcheggio pubblico	mq		-				
Aree a Verde pubblico	mq		-				
" " " attrezzato	mq		-				
Altre attrezzature int.collettivo	mq		-				
Aree per l'Istruzione	mq		-				
<i>totale standars di zona</i>	mq	-	-				

nota1 : l'insediabilità nella nuova area a destinazione produttiva artigianale, prevista dal Piano Strutturale, per un massimo di 70.000 mc fuori terra, non è stata inserita tra le previsioni del presente Regolamento Urbanistico

**UTOE 8 - CALCINAIA**

		<i>sottozona comp. Cc</i>	<i>totali</i>	<i>mc attuali</i>	<i>mc totali insediabili</i>	<i>standard mq/abit.attuale</i>	<i>standard mq/abit.insediabili</i>
Estensione totale	mq	76.700	76.700				
Lotti di Zona omog. A	mq	4.755	4.755	4.000	4.000		
Lotti di Zona omog. C	mq	55.400	55.400		36.000		
<i>totale residenziali/miste</i>	<i>mq</i>	<i>60.155</i>	<i>60.155</i>	<i>4.000</i>	<i>40.000</i>		
<i>abitanti attuali</i>	<i>n.</i>	<i>-</i>	<i>-</i>				
<i>totale abitanti reali insediabili</i>	<i>n.</i>	<i>400</i>	<i>400</i>				
<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	<i>mc</i>		<i>100</i>				
STANDARDS		zona C					
Aree a Parcheggio	mq	1.000	1.000				2,50
Aree a Verde pubblico	mq		-				0,00
" " " attrezzato	mq	4.200	4.200				10,50
Altre attrezzature int.collettivo	mq	800	800				2,00
Aree per l'Istruzione	mq		-				0,00
<i>totale standars di zona</i>	<i>mq</i>	<i>6.000</i>	<i>6.000</i>				<i>15,00</i>

nota1 : dell'insediabilità nell' area di zona omogenea C prevista dal Piano Strutturale, per un massimo di 36.000 mc fuori terra, il presente Regolamento Urbanistico include l'intero Comparto C c con Indice fabbricabilità territ. 0,65 mc/mq, rapporto di copertura max 0,2 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml  
Il Piano attuativo dovrà prevedere omogeneità tipologica, architettonica e di finitura edilizia, e quote significative di edifici e spazi attrezzati di uso ed interesse collettivo per la qualificazione della struttura residenziale-turistica

nota 2 : abitanti reali insediabili dati dal recupero p.e.e. e dai nuovi insediamenti (40.000 mc /100 = 400 unità)

nota 3: la dotazione standards minima indicata dovrà essere prevista dal Piano Attuativo e potrà restare di proprietà privata

**UTOE 9 - MISILEO**

		sottozona residenz.	sottozona produttiva	totali	mc attuali	mc totali insediabili	standard mq/abit.attuale	standard mq/abit.insediabili
Estensione totale	mq	22.700	48.300	71.000				
Lotti di Zona omog. A	mq	4.910		4.910	9.900	9.900		
Lotti di Zona omog. B1	mq	3.115		3.115	8.100	8.500		
Lotti di Zona omog. B2	mq	3.255		3.255	2.600	5.600		
<i>totale residenziali/miste</i>	mq	11.280	-	11.280	20.600	24.000		
<i>abitanti attuali</i>	n.	35		35				
<i>totale abitanti reali insediabili</i>	n.	73	70	130				
<i>totale abitanti teorici 1/100 mc</i>	n.			240				
<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	mc			185				
Lotti di Zona omog. D2	mq		39.000			70.200		
STANDARDS			zona D2					
Aree a Parcheggio pubblico	mq	1.260	1.600	2.860			81,71	22,00
Aree a Verde pubblico	mq		1.600	1.600			45,71	12,31
" " " attrezzato	mq			-			0,00	0,00
Altre attrezzature int.collettivo	mq			-			0,00	0,00
Aree per l'Istruzione	mq			-			0,00	0,00
<i>totale standars di zona</i>	mq	1.260	3.200	4.460			127,43	34,31

nota1 : abitanti reali insediabili dati da residenti attuali (35) + 10% per recupero p.e.e.(4) + max.nuovi insediamenti in zona B (34)  
oltre agli insediamenti in residenze di servizio nell'area D2 (57 abitanti)

nota 2: la dotazione standards è data dalle aree indicate in zona omog.A e B oltre a quelli da prevedere nel Piano attuativo per la nuova Zona D2 (10%)

nota 3: nelle zone omogenee B1= indice fondiario 3 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 10,0 ml

nota 4: nelle zone omogenee B2= indice fondiario 2 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

nota 5: nella zona omogenea D2= indice fabbricabilità territoriale 1,8 mc/mq, rapporto di copertura max 0,50 mq/mq, h max fuori terra 10,0 ml  
abitazioni di servizio nella misura massima del 25% della superficie utile con un max di 600 mc per attività insediata



**UTOE 11 - CANCELLI**

		sottozona villaggio	totali	mc attuali	mc totali insediabili	standard mq/abit.attuale	standard mq/abit.insediabili
Estensione totale	mq	120.000	120.000				
Lotti di Zona omog. B2	mq	4.300	4.300	8.300	8.600		
Lotti di Zona omog. B3	mq	7.600	7.600	6.150	7.600		
Lotti di Zona omog. C	mq	11.000	11.000		8.250		
Aree agricole e a verde	mq	84.000	84.000	550	550		
<i>totale residenziali/miste</i>	<i>mq</i>	<i>106.900</i>	<i>106.900</i>	<i>15.000</i>	<i>25.000</i>		
<i>abitanti attuali</i>	<i>n.</i>	<i>-</i>	<i>-</i>				
<i>totale abitanti reali insediabili</i>	<i>n.</i>	<i>312</i>	<i>312</i>				
<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	<i>mc</i>		<i>80</i>				
<b>STANDARDS</b>							
Aree a Parcheggio	mq	780	780				2,50
Aree a Verde pubblico	mq		-				0,00
" " attrezzato	mq	3.276	3.276				10,5
Altre attrezzature int.collettivo	mq	624	624				2,00
Aree per l'Istruzione	mq		-				0,00
<i>totale standars di zona</i>	<i>mq</i>	<i>4.680</i>	<i>4.680</i>				<i>15,00</i>

nota 1 : abitanti reali insediabili dati dal max.n. ospitabile nella struttura attuale e nei nuovi insediamenti (25.000 mc / 80 = 312 unità)

nota 2: nella zona omogenee B2= indice fondiario 2 mc/mq, rapporto di copertura max 0,5 mq/mq, h max fuori terra 7,5 m

nota 3: nelle zone omogenee B3= indice fondiario 1 mc/mq, rapporto di copertura max 0,3 mq/mq, h max fuori terra 7,5 ml

nota 4: nel Comparto di zona omogenea C e = insediabilità totale f.t 4.500 mc, rapporto di copertura max 0,3 mq/mq, h max fuori terra 4,5 ml

nota 5: nel Comparto di zona omogenea C f = insediabilità totale f.t 3.750 mc, rapporto di copertura max 0,3 mq/mq, h max fuori terra 4,5 ml

nota 6: la dotazione standards minima indicata dovrà essere prevista dal Piano Attuativo e potrà restare di proprietà privata, le aree a parcheggio dovranno essere integrate con quelle di norma in ragione di 1 mq /10 mc di edifici, il verde attrezzato e le attrezzature di interesse collettivo dovranno essere indirizzate agli usi propri della struttura turistica

**UTOE 12 - CAMPO SCUOLA PIEDIMONTE**

			<i>totali</i>	<i>mc attuali</i>	<i>mc totali insediabili</i>	<i>standard mq/abit.attuale</i>	<i>standard mq/abit.insediabili</i>
Estensione totale	mq	24.000	24.000				
Zona omogenea E	mq	24.000	24.000	1.000	1.000		
	<i>abitanti attuali</i>	<i>n.</i>	-				
	<i>totale abitanti reali insediabili</i>	<i>n.</i>	-				
	<i>totale abitanti teorici 1/100 mc</i>	<i>n.</i>					
	<i>totale mc/abitante reale insed.</i>	<i>mc</i>					
<b>STANDARDS</b>							
Aree a Parcheggio pubblico	mq		-				
Aree a Verde pubblico	mq		-				
" " " attrezzato	mq		-				
Altre attrezzature int.collettivo	mq		-				
Aree per l'Istruzione	mq		-				
<i>totale standars di zona</i>	mq		-	-			

nota1 : l'intera area non è destinata ad insediamento permanente e non viene richiesta dotazione di standards urbanistici

**CLASSIFICAZIONE IMMOBILI ZONE OMOGENEE A**

**ALLEGATO 3**

sviluppo	A 1 – Capoluogo Centro storico settore nord
	A 2 - Capoluogo Centro storico settore sud
	A 3 - Capoluogo Quadalto
	A 4 - Capoluogo Visano
	C 1 - Calcinaia
	D 1 - Misileo
	E 1 - Casetta di Tiara
	H - Gruffieto
	I - Badia di Susinana
	J - Bibbiana
	K - Salecchio
	L - Piedimonte
	M - Lozzole
	N - Campanara
	O - S. Michele
	P - Mantigno
	Q - Campergozzole
	R - Pian dell' Aiara
	S - Fantino