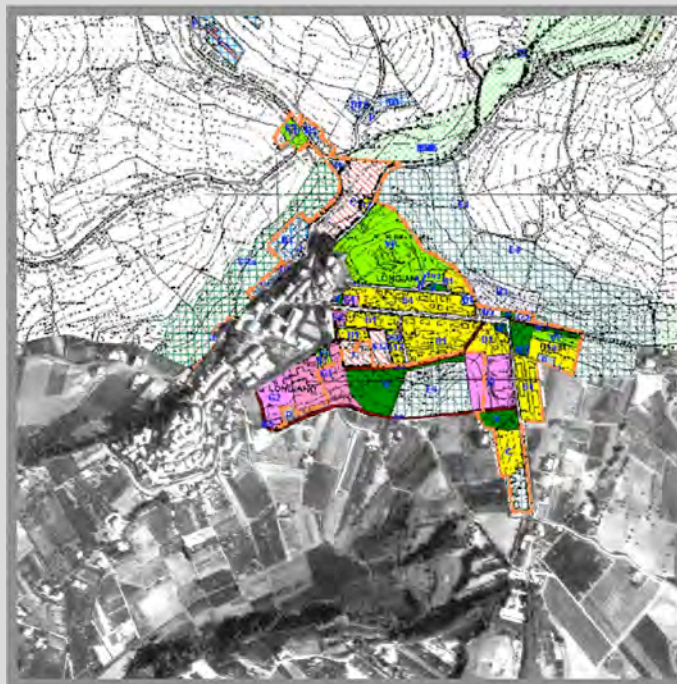


# COMUNE DI LONGIANO

Provincia di Forlì-Cesena



## P.R.G. 2000

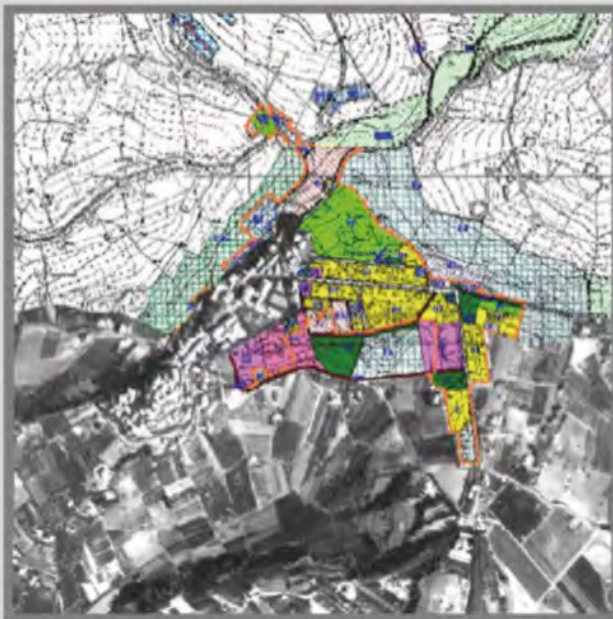
VARIANTE PARZIALE ART. 15 comma 4 lett. a) L.R. n. 47/78

<i>Il Sindaco</i> Ermes Battistini	<i>l'Assessore all'Urbanistica</i> Widmer Sarpieri	<i>Il Responsabile ufficio pianificazione</i> Arch. Marco Bardi
<i>Il Segretario Comunale</i>	<i>Collaborazione Ufficio Tecnico Comunale</i> Ing. Roberto Censi	<i>Tecnico incaricato</i> Urb. Angela Cotta
<u>ELABORATO</u>	<u>OGGETTO</u> N.T.A.  Marzo 2017	<i>Estremi approvativi</i> CC n. del

**N.T.A. P.R.G. 2000**  
**Variante 2016**  
**Norme Tecniche di Attuazione**  
**Variante al P.R.G. 2000**  
*ai sensi dell'art. 15 L.R. 7-12-1978 n. 47 Tutela e uso del territorio*

**COMUNE DI LONGIANO**

Provincia di Forlì-Cesena



**P.R.G. 2000**

**VARIANTE PARZIALE art.15 comma 4 L.R. n.47/78**

**APRILE 2016**

## **INDICE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPITOLO I - GENERALITA'**

Art. 1 - Elaborati di P.R.G.

Art. 2 - Norme generali

#### **CAPITOLO II - INDICI URBANISTICI**

Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici

Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi

Art. 5 - Principi interpretativi

Regime legale applicabile agli interventi edilizi

### **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **CAPITOLO I - ATTUAZIONE DEL PIANO**

Art. 6 - Modalità di attuazione del piano

Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo

Art. 8 - P.U.A. di iniziativa pubblica o privata – P.U.A.P.B.

Art. 9 - Intervento edilizio diretto

Art. 10 - Oneri di urbanizzazione e dotazione  
dei servizi di urbanizzazione

Art. 11 - Dotazione minima di parcheggi  
pubblici PP e privati PR

Art. 12 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto medesimo

Art. 13 - Destinazioni d'uso e modifiche

### **TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.**

#### **CAPITOLO I - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Art. 14 - Zonizzazione

#### **CAPITOLO II - ZONE RESIDENZIALI**

~~Art. 15 - Zone residenziali (soppresso)~~

Art. 16 - Zone culturali-ambientali –  
Zone territoriali omogenee A

Art. 17- Zone di completamento edificate a prevalente destinazione residenziale  
Zone territoriali omogenee B1, B1\*, B2 , B3, B3\*, B4

Art. 17 bis - Nuova costruzione nella sottozona B1 nei Centri Abitati

Art. 18 - Zone per nuovi insediamenti residenziali  
Zone territoriali omogenee C e C1

#### **CAPITOLO III - ZONE PRODUTTIVE**

Art. 19 - Zone artigiano – industriali Zone territoriali omogenee D

19 bis. Area movimentazione mezzi

Art. 20 - Disciplina delle attività commerciali

#### **CAPITOLO IV - TERRITORIO RURALE**

Art. 21 - Zone Agricole - Zone territoriali omogenee E

Art. 22 - Condizioni di intervento nel territorio rurale

art. 23 Interventi ammessi nelle zone agricole

art. 24 Piano di Sviluppo Aziendale (psa)

art. 25 Interventi sul patrimonio edilizio esistente – edifici non tutelati

art. 26 Interventi sul patrimonio edilizio esistente – edifici classificati di carattere storico testimoniale

art. 27 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola: nuova costruzione

- art. 28 Zone per addestramento e ricoveri animali
- art. 29 Strumenti di attuazione

#### **CAPITOLO V - ZONE A VINCOLO**

- Art. 30– Disposizioni generali (richiami al PTCP)
- Art. 31 - PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO**
- Art. 32 - Zone agricole di tutela dei profili paesistici
- Art. 33- Zone di verde
- Art. 34– Compatibilità ambientale dell'ereti energetiche e tecnologiche

#### **CAPITOLO VI - IL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA SOSTENIBILITA' DELLA QUALITA' AMBIENTALE**

##### **Piano dei servizi – art. 13 comma 5 L.R. 47/78 e s.m.**

- Art. 35 - Servizi di interesse sovracomunale
- Art. 36 - Servizi di frazione
  - Zone per attrezzature urbane
  - e di urbanizzazione secondaria
- Art. 37 - Zone per attrezzature urbane
  - o di urbanizzazione secondaria
- Art. 38 - Zone di rispetto alle infrastrutture ferroviarie FF.SS.
- Art. 39- Zone destinate alla viabilità

#### **CAPITOLO VII – INTERVENTI MANUTENTIVI (eliminato)**

#### **CAPITOLO VIII - BIOEDILIZIA, INCENTIVI E PROMOZIONE**

- Art. 40 - Indirizzi
- Art. 41 - Incentivi
- Art. 42 - Definizioni

#### **CAPITOLO IX - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 43 - Strade locali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. e loro modifiche
- Art. 44 - Ampliamenti di edifici adibiti a circoli ricreativi, culturali, centri parrocchiali esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.
- Art. 45 - Derghe
- Art. 46 - Misure di salvaguardia
- Art. 47 - Concessioni in contrasto con il P.R.G. Legge Urbanistica 1150/42 art. 31 comma 2
- Art. 48 - Cartografia di P.R.G.
- Art. 49 - Zonizzazione Acustica
- Art. 50 - Prescrizioni puntuali

#### NOTA FINALE

Le presenti norme vanno applicate in considerazione delle interpretazioni autentiche espresse dal Consiglio Comunale di cui alle delibere di C.C. n. 56 del 06.9.2007 e n. 85 del 27.11.2009, solo se e in quanto applicabili.

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPITOLO I

#### GENERALITA'

I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti nazionali, regionali e comunali vigenti in materia; gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico.

I titoli abilitativi sono la SCIA e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, anche temporanea, del territorio comunale:

- è subordinata alla esistenza delle OPERE DI URBANIZZAZIONE, e alla loro contestuale esecuzione o ad atto di impegno in tal senso, secondo i modi stabiliti dalle presenti N.T.A. e dalle leggi, decreti, regolamenti nazionali, regionali e comunali in materia e partecipa agli ONERI DI URBANIZZAZIONE relativi.

#### **Art. 1**

#### **(Elaborati di P.R.G.)**

Il P.R.G. si articola in Elaborati di analisi territoriale, Elaborati di progetto e Relazione Tecnico Illustrativa. Gli elaborati di analisi non hanno alcun valore prescrittivi o di indirizzo e sono i seguenti:

#### **P.T.C.P.: ELENCO TAVOLE DI ANALISI TERRITORIALE**

<b>Tavola 1</b>	Unità di paesaggio
<b>Tavola 2</b>	Zonizzazione paesistica
<b>Tavola 3</b>	Carta forestale uso del suolo
<b>Tavola 4</b>	Dissesto e vulnerabilità territoriale
<b>Tavola 5</b>	Fattori di pericolosità geoambientale
<b>Tavola 6</b>	Carta idrogeologica
<b>Tavola 7</b>	Aspetti geoambientali
<b>Tavola 8</b>	Sistema fognario - depurativo
<b>Tavola 9</b>	Sistema energetico e telecomunicazioni
<b>Tavola 10</b>	Consistenza della struttura insediativa desunta dai catasti storici
<b>Tavola 11</b>	Tipologia delle strutture e tipizzazione delle unità insediate
<b>Tavola 12</b>	Principali Infrastrutture

#### **ELENCO TAVOLE ED ELABORATI DI ANALISI TERRITORIALE**

<b>Tavola 1</b>	Unità di paesaggio
<b>Tavola 2</b>	I vincoli Paesistico ambientali del P.T.C.P.
<b>Tavola 3</b>	I sondaggi geologici
<b>Tavola 4</b>	La geologia
<b>Tavola 5</b>	La geomorfologia
<b>Tavola 6</b>	Il rischio sismico
<b>Tavola 7</b>	L'uso del suolo
<b>Tavola 8</b>	La clivometria
<b>Tavola 9</b>	L'idrologia
<b>Tavola 10</b>	Aree esondabili

<b>Tavola 11</b>	L'edificabilità
<b>Tavola 12</b>	Ubicazione edifici sparsi in Zona Agricola
<b>Tavola 13</b>	Distribuzione del Costruito
<b>Tavola 14</b>	Principali Infrastrutture sul territorio comunale
<b>Tavola 15</b>	Isole ecologiche
<b>Tavola 16</b>	AMGA Acqua
<b>Tavola 17</b>	AMGA Fogne
<b>Tavola 18</b>	AMGA Gas
<b>Tavola 19</b>	Il Piano dei Cittadini

### **ELENCO TAVOLE ED ELABORATI DI PROGETTO**

**Elaborato 1:** Relazione Tecnico Illustrativa

**Elaborato 2:** Norme Tecniche di Attuazione

**Elaborato 3:** Centri storici

**Tavola 3.1** Piano 1982 Capoluogo e Balignano

**Tavola 3.2** Piano 1982 Crocetta

**Tavola 3.3** Stato di Attuazione

**Tavola 3.4** Piano 1982 Crocetta

**Tavola 3.5** Rilievo fotografico dei centri storici

**Tavola 3.6** Progetto PRG 2000

**Elaborato 4:**

**Tavola 4.1** Zonizzazione territorio comunale scala 1:5000

**Tavola 4.2** Zonizzazione Capoluogo scala 1:2000

**Tavola A** Tavola dei vincoli funzionale al rilascio di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del DLgs. N. 42/2004 scala 1:5000

**Elaborato 5:** Schede di riferimento edifici a destinazione artigianale condonati in zona agricola

**Elaborato 6:** Tavola dei vincoli

**Elaborato 7:** Rilievo ortoimmagini 2003 del satellite quickbird (Regione Emilia-Romagna) 1:5000

Gli elaborati di progetto sopra elencati (escluso l'Elaborato 7) hanno valore prescrittivi e costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

#### **Art. 2**

##### **(Norme generali)**

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dalla Variante Generale al P.R.G., in mancanza di piani urbanistici attuativi (P.U.A.), potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti N.T.A., mentre potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria.

## CAPITOLO II

### INDICI URBANISTICI

#### **Art. 3**

##### **(Descrizione e definizione degli indici urbanistici)**

Il PRG recepisce le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010, n.279, così come modificate dalla delibera di G.R. N.994 del 7 luglio 2014.

A questo proposito si allegano alle presenti norme:

- ALLEGATO A DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA: Testo coordinato con le modifiche apportate dalla delibera della Giunta regionale 7 luglio 2014, n. 994
- ALLEGATO B DEFINIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI PREVIGENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA DAL 279/2010.

#### **ART.3 BIS DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA: APPLICAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI**

In base a quanto disciplinato agli articoli 12 e 57 della LR 15/2013, così come modificato dalla LR 28/2013, al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa in materia edilizia, sono state recepite le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'allegato A della deliberazione dell'assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n.279.

Nell'assumere le nuove definizioni tecniche uniformi della Regione Emilia Romagna si è reso necessario procedere alla determinazione di coefficienti correttivi al fine di poter assicurare l'immutato dimensionamento del PRG vigente.

**Nella generalità dei casi il PRG assume il parametro di Superficie Complessiva (Sc) quale misura per il dimensionamento degli interventi edificatori sul territorio comunale**, previa applicazione di opportuni coefficienti correttivi di conversione che permettono di trasformare la Sul e il Volume edificabile di PRG in Superficie complessiva  $Sc = Su + 60\%Sa$  come da definizione tecnica regionale.

**Sono fatti salvi gli strumenti attuativi i cui contenuti sono stati definiti secondo parametri previgenti all'entrata in vigore della DAL n.279/2010, si veda parere regionale PG 2014.75806 del 19.03.2014.**

Coefficienti correttivi medi (assunti con delibera di C.C. n. 29 del 29/04/2014):

#### **ZONE AGRICOLE E (funzioni residenziali)**

SC= Sul \* 1.5

#### **ZONE AGRICOLE E (funzioni non residenziali)**

SC= Sul \* 1

#### **ZONE RESIDENZIALI A-B-C**

SC= Volume lordo \* 0,42

#### **ZONE PRODUTTIVE, ARTIGIANALI, COMMERCIALI (ARTT. 19 e 20)**

SC= Sul \* 0,95

#### **ZONE F – G – D3**

SC= Sul \* 1,05

#### **APPLICAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO NELLE ZONE DI PRG:**

In seguito all'introduzione delle nuove definizioni uniformi e dell'applicazione dei coefficienti correttivi è necessario riportare, nelle tabelle di calcolo allegate ai titoli abilitativi, i conteggi necessari a trasformare il **Volume o la Sul ammessi da PRG in Superficie Complessiva.**

**La verifica integrativa, mirata al rispetto dei limiti massimi edificabili, prevista nella delibera di C.C. n. 29 del 29/04/2014, risulta non più necessaria. A tal proposito si precisa che nella valutazione della consistenza edilizia di edifici esistenti si applicano direttamente le definizioni tecniche uniformi assunte dalla DAL.**

Là dove il PRG riporta il parametro di SU (DAL), Superficie Coperta (DAL), Sul (DAL) non occorre operare

nessun fattore di conversione poiché si tratta di una modifica successiva all'entrata in vigore delle definizioni tecniche uniformi e pertanto già riferita al parametro corretto.

#### **Art. 4**

##### **(Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi)**

Il PRG recepisce le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010, n.279, così come modificate dalla delibera di G.R. N.994 del 7 luglio 2014.

A questo proposito si allegano alle presenti norme:

- ALLEGATO A DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA: Testo coordinato con le modifiche apportate dalla delibera della Giunta regionale 7 luglio 2014, n. 994

**a)** Gli indici di fabbricabilità e di edificabilità territoriale (It e Ut) si applicano nei P.U.A.- Piani Urbanistici di Attuazione pubblici o privati-, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'art.6 e dell'art.7 delle presenti Norme.

Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziale ed industriale ed in altri casi espressamente previsti dalle presenti Norme.

**b)** Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di P.U.A. pubblici o privati approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili lorde costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., dovrà essere indicato per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici dei lotti e dei gruppi di lotti non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal P.U.A. pubblico o privato.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla adozione del PRG '83 non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici, esclude, salvo caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altri atti abilitativi di costruzione sulle superfici stesse gravate da vincolo di pertinenza. Si veda a riguardo anche l'art. 12.

Nelle zone storiche e nel caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planivolumetrico si applica il criterio della visuale libera per il distacco tra gli edifici e parte di essi.

In questi casi è ammessa la costruzione sul filo stradale per le sole strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetti, e un distacco minimo di ml. 3 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria e dalle aree di urbanizzazione secondaria, misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati o dal filo del fabbricato in mancanza degli aggetti.

Nei casi sopradetti, lungo il perimetro della zona di intervento, tra edifici e confini di zone diversi, la distanza risulterà dall'applicazione della norma generale dei distacchi dalle strade e dai confini.

Distanza dai confini di tipologia o di zona: si determina considerandola, in via generale, equivalente a distanza dai confini di proprietà, tranne che si tratti di tipologia di similare destinazione, quali B-C, G1-G2, E1-E2,....., o che si tratti di limite fra le Zone di Verde Privato e Zone Edificabili o, infine, di limite fra Zone Agricole e Zone Edificabili.

**Art. 5**  
**(Principi interpretativi**  
**Regime legale applicabile agli interventi edilizi)**

Principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata.  
In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione, prevalgono queste ultime.

Regime legale applicabile agli interventi edilizi

L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.

Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati a **Permesso di costruire** ; tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia dell'esistente sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**) o ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi vigenti e dal **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**.

Qualora in fase di gestione delle presenti norme emergessero elementi di contraddizione o incertezze nell'applicazione delle stesse, il Responsabile di Settore in materia procede con apposito atto alla loro interpretazione dandone pubblicità e comunicazione a cittadinanza e tecnici nei modi opportuni.

Nei casi di interpretazione normativa di maggiore e generale ricaduta il Responsabile di Settore può proporre al Consiglio Comunale apposita delibera di interpretazione autentica.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL P.R.G.

#### CAPITOLO I

### ATTUAZIONE DEL PIANO

#### **Art. 6**

#### **(Modalità di attuazione del Piano)**

Sono strumenti di attuazione del P.R.G.:

#### A: Piani Urbanistici Attuativi, suddivisi in:

- 1 Piani Urbanistici Attuativi di Iniziativa Pubblica (P.U.A.PuB.);
  - 2 Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
  - 3 Piani Urbanistici Attuativi di Iniziativa Privata (P.U.A.)
  - 4 Piani di Recupero
  - 5 Programmi Integrati di intervento
  - 6 Aree Studio per progetti di tutela e valorizzazione
- 
- 1 I piani urbanistici attuativi (P.U.A.) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal P.R.G.. qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
  - 2 I P.U.A. possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
    - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 18 aprile 1962, n. 167
    - b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
    - c) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
    - d) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
  - 3 Il Comune può stabilire il ricorso al P.U.A. per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previste dal P.R.G. In sede di approvazione del P.U.A. il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di **permesso di costruire**, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo edilizio abilitativo. Le eventuali varianti ai **permessi di costruire**, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, qualora ricorrano le condizioni disposte dalle norme vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
  - 4 Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.

#### B: Interventi edilizi diretti:

Secondo le previsioni della legislazione urbanistica vigente il P.R.G. si attua direttamente con:

- 1 **permesso di costruire** oneroso;
- 2 **permesso di costruire** convenzionato;
- 3 **permesso di costruire** gratuito;
- 4 **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);**

**Art. 7**

**(Intervento urbanistico preventivo)**

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in uno dei Piani Urbanistici Attuativi P.U.A. di cui ai punti 1,2,3,4,5 della lettera A) del precedente art.6.

**Art. 8**

**(Piani Urbanistici Attuativi )**

A1) **IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.U.A.PuB.)** è obbligatorio:

- a) nelle Zone Omogenee "A", qualora lo richiedano particolari caratteristiche del Centro Storico e specifiche esigenze di intervento;
- b) nelle Zone Omogenee "B", solo laddove sia previsto **dal P.R.G. (nelle NTA o nella Cartografia)** e quando non sia previsto il P.P.R. (legge n.457/78) per trasformazioni d'uso o ristrutturazione di complessi insediativi di notevoli dimensioni e comunque superiori a 30.000 mc.;
- c) nelle Zone Omogenee "C" e "D", in mancanza di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, secondo quanto stabilito ai successivi artt.18 e 19 delle presenti N.T.A.;

La formazione, l'approvazione e l'efficacia del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica sono stabilite all'art.21 della Legge Regionale 07.12.1978, n.47 e successive modifiche e integrazioni.

L'attuazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica deve avvenire secondo quanto stabilisce l'art.22 della Legge Regionale 07.12.1978,n.47 e successive modifiche e integrazioni.

A2) **IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**, non è previsto al momento della adozione di questo P.R.G., ma potrà essere in seguito adottato ai sensi dell'art.27 della legge n.865/71.

La formazione e l'approvazione del PIP segue le procedure di cui agli artt.21, 24 e 25 della L.R. n.47 del 7/12/1978 e successive modifiche e integrazioni.

A3) **IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.U.A.)**, è obbligatorio per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle "aree di espansione".

Secondo le previsioni del P.R.G. il Comune invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito, i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto di P.U.A., nonché lo schema di Convenzioni da stipularsi con il Comune. Tale Convenzione dovrà contenere, tra l'altro, la cessione gratuita, entro determinati termini, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché:

- a) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spese del Concessionario, le relative garanzie finanziari e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- b) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- c) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle opere di urbanizzazione;
- d) le sanzioni convenzionali a carico del Concessionario per l'inosservanza della destinazioni d'uso fissate nel P.U.A. o nel progetto d'intervento.

Ove i proprietari non provvedano nei termini indicati, il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere all'interno di detti perimetri attraverso il P.U.A. di iniziativa pubblica.

In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 5 del Decreto Legge n° 70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n° 106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane, la competenza per l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente è della Giunta Comunale, anche per i Comuni non ancora dotati di strumentazione urbanistica di cui alla L.R. 20/2000, trovando applicazione per i Piani Particolareggiati, di cui alla Legge Regionale n°47/1978, e per gli omologhi strumenti urbanistici attuativi, che non comportino modificazioni dei vigenti Piani Regolatori Generali (PRG).

A4) **IL PIANO DI RECUPERO** di iniziativa pubblica e privata è così regolato:

a) **Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Il P.R.G. individua con apposita perimetrazione le zone ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone comprendono singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature. Le zone sono individuate in sede di formazione della Variante Generale al P.R.G. Nell'ambito delle zone di recupero sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G.

b) **Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 28 L. 457/78)**

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma dell'articolo 27 L. 457/78, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione della Giunta comunale. Per quanto non stabilito dal presente articolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale.

I piani di recupero sono attuati:

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli I.A.C.P. o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;

b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:

1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;

2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso (29).

I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguano gli interventi previsti dal piano di recupero.

c) **Piani di recupero di iniziativa dei privati**

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

In deroga agli artt. 1120, 1121 e 1136, quinto comma, del codice civile gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

La proposta di piano deve essere pubblicata con la procedura prevista per i P.U.A. I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la delibera di approvazione della Giunta del Comune è divenuta esecutiva.

d) **Definizione degli interventi.**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli uffici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti

tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché gli altri interventi citati al punto f) allegato LR 31/02;

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

f) Interventi di nuova costruzione qualora definiti come recupero dei volumi edilizi preesistenti o per riqualificare a livello urbanistico - edilizio - territoriale e paesaggistico l'ambiente di riferimento. In tali zone si applicano gli indici urbanistici ed edilizi delle zone B1 di cui al successivo art. 17, e qualora individuato nelle tavole di P.R.G. delle zone C e C1 di cui al successivo art. 18.

Per quanto concerne le procedure non regolate dal presente articolo si producono i primi quattro commi dell'art. 21 L. R. 47/78 e s.m.

#### A5) **IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

##### Definizione:

1 Ai sensi degli artt.20 e 21 della Legge regionale n. 47 del 7/12/1978 e s.m. il programma integrato di intervento, di cui all'art.16, commi 1 e 2 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, è approvato dal Comune con deliberazione soggetta al controllo di legittimità, ai sensi dell'art.59 della Legge 10 febbraio 1953 n. 62.

2 Il programma integrato di intervento, onde soddisfare esigenze anche abitative, comprende una quota di funzione residenziale non inferiore al venticinque per cento della previsione edificatoria totale del programma stesso e non può interessare aree classificate dallo strumento urbanistico vigente "zona omogenea E", ai sensi del comma quarto dell'art.13 della L.R. 47/78, e zone di tutela paesaggistico-ambientale, di cui all'art.33 della L.R. 47/78 e s.m.

3 Qualora il programma integrato di intervento deliberato dal Comune non sia conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o riguardi ambiti territoriali assoggettati obbligatoriamente a strumenti attuativi, si applicano le procedure previste dall'art.21 della L.R. 46/88, così come modificato dall'art.15 della L.R. n. 9/95

4 Qualora il programma integrato di intervento riguardi aree classificate dal P.R.G. vigente "zona omogenea A", ai sensi del comma quarto dell'art.13 della L.R. 47/78, fermo restando l'obbligo del rispetto delle categorie di intervento definite dal P.R.G. per i singoli edifici, la volumetria complessiva del programma non potrà superare l'indice maggiore tra quello preesistente nell'ambito di intervento del programma e quello previsto dallo strumento urbanistico vigente. Analogamente si opera per l'altezza massima consentita.

5 Il P.R.G. indica i comparti da assoggettare a programmi integrati di intervento, per i quali fissa le destinazioni d'uso, le volumetrie e gli standards urbanistici.

##### Attuazione:

1 In sede di approvazione del programma integrato di intervento il Comune può attribuire alla delibera valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, autorizzazioni e nulla - osta cui è subordinato il rilascio del permesso.

2 All'atto dell'approvazione del programma integrato di intervento, il Comune determina gli oneri concessori relativi agli interventi previsti e le modalità di versamento degli stessi. I soggetti operatori non potranno dare inizio all'esecuzione dei lavori prima di avere soddisfatto il versamento degli oneri concessori, fatta salva la loro rateazione con le modalità e garanzie di legge.

3 Nel corso della realizzazione degli interventi, senza necessità di successiva deliberazione del Comune, possono essere rilasciate dal Comune varianti **ai permessi di costruire**, a norma delle vigenti disposizioni.

4 Le disposizioni in materia di approvazione e attuazione dei programmi integrati di intervento, previste

dall'art.20 e dai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, si applicano anche ai programmi di recupero urbano, definiti dall'art.11 della Legge 4 dicembre 1993 n.493.

#### A6) AREE STUDIO PER PROGETTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE

##### Definizione

Il P.R.G. definisce e perimetra i progetti di tutela e recupero e valorizzazione "AREA STUDIO" nel capoluogo di Longiano.

##### Attuazione:

I progetti di tutela e valorizzazione di Longiano e nella frazione di Felloniche, perimetrati nel P.R.G. 2000 dovranno proporre una riqualificazione storico - culturale e/o paesaggistico - ambientale attraverso puntuali e motivate proposte che potranno portare modifiche allo "zoning" di tali ambiti , prevedere e specificare ed integrare le disposizioni del P.R.G. vigente.

Fino all'approvazione di tale Progetto di tutela, recupero e valorizzazione paesaggistico - ambientale, che dovrà avvenire con le procedure della L.R. 47/78 e s.m. art. 15, valgono le previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente e puntualmente riportate in questo ultimo strumento urbanistico, fatto salvo quanto di seguito riportato.

#### **Art. 9**

##### **(Intervento edilizio diretto)**

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di **Permesso di costruire** (oneroso, convenzionato o gratuito).

L'onerosità del Permesso di costruire è regolamentata dalla legge 28/1/1977 n. 10 , dal D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e dalla L.R. 15/2013 e ss.mm.;

- Il rilascio di tutti i tipi di Permesso di costruire è regolamentato dal D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni e dalla L.R. 15/2013 e ss.mm. e, più in particolare, per i differenti tipi di Permesso di costruire va specificato che:
- il rilascio del Permesso di costruire oneroso è regolamentato dal Titolo II Capo II Sezione II del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
- il rilascio del Permesso di costruire Convenzionato è regolamentato dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
- il rilascio del Permesso di costruire Gratuito è regolamentato dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;

- la **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) L.R. 15/2013.**

**Art. 10**

**(Oneri di urbanizzazione e dotazione dei servizi di urbanizzazione)**

**A) - GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri, ad essa relativi, di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e generale a carico dei Concessionari è determinata mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 5 della legge 28/1/1977 n° 10, e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le tabelle parametriche definite dalla Regione.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di costruire.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, **il Titolare del Permesso di costruire** può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate **dal Titolare del Permesso di costruire**. Sono pure realizzate dal **Titolare del Permesso di costruire** le Opere di Urbanizzazione secondaria, quali il Verde Attrezzato e i Parcheggi pubblici individuati con gli Strumenti Urbanistici Preventivi, di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 dell'art. 6.

**B) - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini dell'art. 5 della legge n° 10/77, quelle sotto elencate per la parte a diretto servizio dell'insediamento:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua ;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato, per la parte strettamente connessa ed integrata alla sistemazione viabile, dei parcheggi e delle zone di sosta.

Sono pure opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi al diretto servizio dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai fini dell'art. 5 della legge n° 10/77:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport ed il Verde pubblico individuato con gli Strumenti Urbanistici Preventivi, di cui al precedente art. 6;
- h) i parcheggi pubblici di P.R.G. ed i parcheggi pubblici individuati con gli con gli Strumenti Urbanistici di cui al precedente art. 6.

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

**C) – STANDARDS URBANISTICI E PIANO DEI SERVIZI.**

Il presente P.R.G. assicura complessivamente una dotazione di aree per servizi pubblici di quartiere ed urbani che soddisfa quanto richiesto dalla Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, per gli insediamenti residenziali ai sensi dell'art. 46 LR 47/78 si fissa una misura minima inderogabile di aree per servizi pubblici pari a mq. 25 per ogni abitante teorico e pari a mq. 25 per ogni due posti letto negli insediamenti residenziali a carattere turistico - residenziale, così ripartiti:

- a) mq. 6 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
- b) mq. 4 di aree per attrezzature di interesse comune, di cui mq. 1,2 per servizi religiosi;
- c) mq.12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, demaniale e cimiteriale,
- d) mq. 3 di aree per parcheggi pubblici.

Gli standards richiesti sono assicurati attraverso:

- le aree con tale destinazione già esistenti;
- le aree a tale scopo previste in cartografia;
- le aree per servizi pubblici assicurate dagli strumenti attuativi P.U.A. di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

A tale scopo per i vari tipi di intervento nelle varie zone territoriali omogenee e nei P.U.A. è fissata la seguente dotazione minima di aree da riservare e attrezzare a servizi pubblici, in aggiunta a quelle individuate nella cartografia del P.R.G.

1) - Per l'urbanizzazione primaria

nella normativa delle varie zone territoriali omogenee e per i vari tipi di intervento è stabilito quanto e in che quantità devono essere reperite ed attrezzate aree da destinarsi all'urbanizzazione primaria;

2) - Per l'urbanizzazione secondaria

la dotazione di aree per servizi pubblici, richiamata nella normativa delle varie zone territoriali omogenee e per i vari tipi di intervento, è la seguente:

a) **per i nuovi insediamenti residenziali**, anche di carattere turistico, previsti nei P.E.E.P. ,nei Piani Particolareggiati pubblici e privati è prevista una dotazione minima di aree per standards pari a mq. 25 mq/ab. (abitante teorico pari a 100 mc) di costruzione, di cui minimo:

- mq. 15 per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- mq. 10 per aree per parcheggi pubblici ;

b) Nelle **zone esistenti di carattere residenziale e turistico**, sottoposte a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, a P.E.E.P. e a P.I.P. relativo a insediamenti turistici, nel caso siano ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, è prevista una dotazione minima di aree per standards pari a :

- mq. 12/100 mc. di costruzione di cui minimo :
- mq 3 per aree per parcheggi pubblici ;

c) Per i **nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali**, previsti in tutti gli strumenti attuativi di cui al precedente art. 6, è fissata una dotazione minima per standards, escluse le sedi viarie, pari a:

- 100% della Su ,di cui
- 40% destinata a parcheggi pubblici
- 60% destinato a verde pubblico alberato ed attrezzato.

d) Per **tutti i nuovi insediamenti produttivi, industriali ,artigianali e per il commercio all'ingrosso**, previsti negli strumenti attuativi di cui ai punti 1),3),4), dell'art. 6 delle presenti Norme, sono fissate le seguenti dotazioni minime di aree per standards, oltre le aree destinate alla viabilità:

- 15% della St ,di cui:
- 10% destinate a verde pubblico e attività collettive;
- 5% destinate a parcheggi.

e) Nelle zone sottoposte a Piano Particolareggiato di Recupero, di cui al punto 4) dell'art. 6 ,con possibilità di demolizioni e ricostruzioni ,la dotazione di aree per standards è stabilita dal Consiglio Comunale con deliberazione di cui all'art. 28 della legge del 5/8/1978 n. 457 ,fermo restando un minimo inderogabile pari a:

mq. 3/100 mc. di costruzione per parcheggi pubblico.

All'interno dei Comparti di intervento la definizione planimetrica delle aree a destinazione pubblica, normativamente previste ai punti precedenti, e della viabilità di accesso è demandata ai Piani Particolareggiati ed in generale agli strumenti attuativi , nei modi e nelle forme indicate dalle presenti N.T.A.

### **3) Aree di urbanizzazione relative ad edifici o attrezzature costruiti in zone omogenee non specifiche**

Qualora sia possibile costruire edifici o attrezzature produttive, commerciali, ricettive, direzionali, ricreative, residenziali, ecc. anche in zone omogenee non specifiche, la dotazione richiesta di aree di urbanizzazione relativa a tali edifici è la stessa che viene richiesta nelle zone omogenee specifiche, quando si interviene con lo stesso strumento attuativo.

**II PIANO DEI SERVIZI – articolato per frazioni** – individua le aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima e inderogabile di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, nel rispetto degli standards di cui all'art. 46 della legge 47/78 e s.m., nonché la specificazione urbanistica delle previsioni dei piani di adeguamento e sviluppo in materia di commerciale (L. R. 14/99).

Le aree necessarie al soddisfacimento degli standards previsti per ogni singola zonizzazione urbanistica per gli abitanti esistenti o da insediare nel territorio agricolo vanno inserite nell'ambito delle previsioni dei centri minori agricoli. Il P.R.G. prevede il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree previste dal piano dei servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici. **Ai sensi dell'art.18 della L.R. 6/95, che modifica l'art.46 della L.r. 47/78 e ss.mm. nelle zone omogenee di completamento, il PRG 2000, in particolari situazioni prevede, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi.**

#### **Art. 11**

##### **(Dotazione minima di parcheggi pubblici (PP) e privati (PR))**

I parcheggi previsti dalle presenti norme, **in conformità e/o superiori ai limiti previsti dalle Leggi N.122/89 e L.R. 47/78 e ss.mm.**, si suddividono in due categorie:

PR = Parcheggi e autorimesse privati;

PP = Parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico.

##### **- Parcheggi privati (PR)**

I parcheggi PR sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse oppure in aree di pertinenza dell'edificio o promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite agli alloggi con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

I parcheggi PR sia che siano ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti auto scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti parcheggi privati. La sistemazione dei parcheggi PR dovrà garantire almeno 1 posto auto ogni alloggio, di almeno mq 20.

Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) i parcheggi PR non devono essere inferiori ad un posto macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

Nel caso di commercio al dettaglio dovranno prevedersi i parcheggi pertinenziali previsti dalle norme specifiche.

In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione e di ampliamento che non creino nuove unità immobiliari nonché per le aree di riqualificazione urbana, vanno previsti spazi di parcheggio privato PR nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella successiva tabella "Park".

Le dotazioni minime di parcheggi PR per le singole aree sono indicate nelle specifiche norme di zona.

I parcheggi PR possono altresì essere realizzati su aree limitrofe, che non facciano parte del lotto edificabile, nel caso si tratti di interventi edilizi diretti e sempre che le aree asservite non abbiano destinazione pubblica.

##### **- Parcheggi pubblici (PP)**

I parcheggi PP di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria: la loro esistenza o previsione, in un opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione; in caso di P.U.A. gli stessi possono prevedere l'esecuzione di aree di parcheggi non a scomputo di oneri di urbanizzazione.

I parcheggi PP sono parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le cui aree vanno rese disponibili per l'uso pubblico, attrezzate ed alberate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano Urbanistico Attuativo; in tal caso, ovvero in presenza di aree di dimensioni consistenti, gli spazi di sosta dovranno risultare di norma adeguatamente attrezzati e sistemati con pavimentazioni filtranti.

Le aree per parcheggi PP non sempre sono individuate graficamente negli elaborati del P.R.G. in quanto possono poi essere progettate nei singoli P.U.A. Esse vanno di norma localizzate a diretto servizio degli insediamenti. Le quantità e le qualità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente P.R.G.; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti, comunque ogni posto auto pubblico, per quel che riguarda il Residenziale dovrà essere calcolato con una superficie di mq 21 (compreso gli spazi di manovra). Le dotazioni di parcheggi pubblici nelle aree di nuova trasformazione, assoggettate a PUA, sono individuate all'art. 10 lettera C, punto 2; mentre per gli interventi in zone urbanistiche già consolidate le dotazioni di parcheggi sono individuate all'interno della tabella di seguito riportata.

## TABELLA "PARK"

				POSTI AUTO	
				PR	PP
Funzione Abitativa				PARCHEGGI PRIVATI	PARCHEGGI PUBBLICI 1°
A	Abitazioni singole e collettive, pensioni, affittacamere, residence			1 p. auto /alloggio (≥ mq 20)	1,5 p. auto/alloggio (≥ mq 21)
<b>Funzioni alberghiere e congressuali</b>					
H	Alberghi, hotel, ristoranti, centri congressi			1 p. auto /100 mq Sv	2,5 mq /5,5 mq SuL
<b>Funzioni terziarie</b>					
CV	Esercizi di vicinato (fino a 150mq di Sv)			1 p. auto /100 mq	1 mq /5,5 mq SuL
CM	Medio – piccole Strutture di Vendita (da 150 a 1500 mq di Superficie di vendita-Sv)	CM alimentare	Sul <400 mq	1 p. auto /30mq Sv	1 mq /2,5 mq SuL
			400 mq < Sv < 800 mq	1 p. auto /18mq Sv	
			800 mq <Sv <1500 mq		
		CM Non alimentare	Sv <400 mq	1 p. auto /13mq Sv	1 mq /2,5 mq SuL
			400 mq <-Sv < 800 mq	1 p. auto /40mq Sv	
			800 mq <Sv <1500 mq	1 p. auto /25mq Sv 1 p. auto /20mq Sv	
CMG	Medio –grandi Strutture di vendita (da 1500 mq.a 2500 mq. di Superficie di vendita Sv)	CMG alimentare	1500<SuL<2500 mq	1 p. auto /8mq Sv	1 mq /2,5 mq SuL
		CMG non alimentare		1 p. auto /16mq Sv	
BANK	Pubblici esercizi, banche e sportelli bancari			1 p. auto /100 mq Sul	2,5 mq /5,5 mq Sul
SERVIZI SPORT	(Impianti sportivi e ricreativi scoperti;) Terziario diffuso, attrezzature sportive e artigianato di servizio (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi all'industria, attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative di quartiere, ricerca, ecc.)			(1 p. auto /3 utenti) 1 p. auto /100 mq Sul	2,5 mq /5,5 mq Sul
CI	Commercio all'ingrosso, vendita, esposizione e mostra di auto e arredi			1 p. auto /100 mq Sul	2,5 mq /5,5 mq Sul
CD	Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie (edifici pubblici e privati interamente destinati a queste attività)			1 p. auto /100 mq Sul	5,5 mq /5,5 mq Sul
<b>Funzioni produttive e manifatturiere</b>					
D	Industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale			1 p. auto /100 mq Sul	1 mq /5,5 mq Sul
D	Depositi e magazzini			1 p. auto /100 mq Sul	1 mq /5,5 mq Sul
<b>Funzioni agricole</b>					
EAB	Abitazioni agricole				
E	Impianti e attrezzature per la ricerca agricola, agriturismo, turismo ricettivo rurale, foresteria aziendale			1 p. auto /100 mq Sul	1 mq /5,5 mq Sul
EALI	Impianti zootecnici intensivi			1 p. auto /100 mq Sul	1 mq /5,5 mq Sul
EAL	Impianti zootecnici non intensivi			1 p. auto /100 mq Sul	1 mq /5,5 mq Sul

**N.B. Nel rispetto dell'art.41 sexies della L.1150/42, come modificato dall'art.2 della L.122/89 ,la quota di parcheggi privati inerenti le costruzioni deve comunque sempre risultare non inferiore a 1mq/10mc.**

## **Art.12**

### **(Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto medesimo)**

L'utilizzazione degli indici 'If' e 'It' , 'Uf' e 'Ut', corrispondenti ad una determinata superficie ( Sf o St ), esclude ogni richiesta successiva di altri **permessi di costruire** sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

In entrambi i modi di attuazione l'area di intervento minimo ,qualora fissato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione ,può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione della autorizzazione al P.U.A. di iniziativa privata o il **permesso di costruire** saranno subordinati alla richiesta avanzata in collettivo da tutti i proprietari interessati.

## **Art. 13**

### **(Destinazione d'uso e modifiche)**

La destinazione d'uso dei suoli e degli immobili deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

La cartografia e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, stabiliscono le destinazioni d'uso compatibili dei suoli e degli immobili nelle Zone Territoriali Omogenee A-B-C-D-E-F-G del territorio comunale.

#### **1 - Destinazione d'uso e suo mutamento.**

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto dell'unità immobiliare per più del trenta per cento (30%) della superficie utile dell'unità stessa o per più di trenta (30) mq.,**fatte salve le disposizioni normative della legislazione regionale vigente in materia.**

#### **2 - Mutamento d'uso e del relativo carico urbanistico.**

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, connesso o meno che sia a trasformazioni fisiche, quando comporti aumento di carico urbanistico deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dai precedenti artt. 10 e 11 delle presenti N.T.A.

Si precisa per tanto che, per il diverso carico urbanistico ad essi connesso, occorre tenere conto dei seguenti raggruppamenti di categorie d'uso compatibili:

- a) funzione abitativa;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al precedente comma b), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e internazionale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

Il mutamento d'uso è consentito previo versamento del conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni per la destinazione d'uso già in atto e quelli per la destinazione d'uso richiesta, se questi ultimi sono maggiori.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita dal Comune in conformità a quanto previsto dalla apposita Delibera del Consiglio Regionale (art. 5 Legge 10/77).

#### **3 - Autorizzazione dei mutamenti d'uso.**

a) Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili che comporti trasformazioni fisiche in qualsiasi ambito del territorio comunale è soggetto a **Permesso di costruire** .

b) Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili all'interno delle Zone Territoriali Omogenee A è soggetto a **Titolo edilizio**

c) Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche, all'interno delle Zone Territoriali Omogenee, è soggetto **del Permesso di costruire** solo se comporta variazioni degli standards urbanistici ed è subordinato solo alla verifica del loro reperimento ed al versamento del conguaglio di cui al precedente punto 2.

### TITOLO III

#### PREVISIONE DEL P.R.G.

#### CAPITOLO I

#### DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

##### **Art. 14**

##### **(Zonizzazione)**

##### **- Suddivisione in zone**

Il territorio del Comune di Longiano è suddiviso, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, secondo la seguente classificazione per zone territoriali omogenee:

**Zone A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi- che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale

**Zone B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate

**Zone C:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali

**Zone D:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva e commerciale

**Zone E:** le parti del territorio destinate a usi agricoli

**Zone F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale

**Zone G:** le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere

Ai fini delle previsioni del presente P.R.G., le zone territoriali omogenee di cui al precedente comma corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti unità urbanistiche:

**Zone A: Città storica**

**Zone B e D: Zone consolidate**

**Zone C e D: Zone da trasformare e da riqualificare**

**Zone F e G: Sistema dei servizi**

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole di cartografia del P.R.G., è diviso in zone secondo la seguente classificazione:

##### **1) ZONE RESIDENZIALI**

-zone culturali ambientali - zone territoriali omogenee **A**

-zone edificate a prevalente destinazione residenziale:

-zone territoriali omogenee **B1, B1\*,B2 ,B3,B4 (SCHEDE P.U.A.)**

-zone per nuovi insediamenti residenziali:

-zone territoriali omogenee **C, C1 (SCHEDE P.U.A.)**

##### **2) ZONE PRODUTTIVE**

-zone destinate ad insediamenti produttivi

-zone territoriali omogenee **D (SCHEDE P.U.A.)**

-zone artigiano industriali di completamento

e di espansione **D1,D1R, D2,D2R, D3 D4, D5, D6, D sportivo**

##### **3) ZONE AGRICOLE**

- zone agricole - zone territoriali omogenee **E**

- zone agricole normali **E1**

- zone agricole agro-pastorali boschive **E2**
- zone agricole di interesse urbano **E3**
- zone agricole a "campagna-parco" **E4**
- zone agricole di tutela dei profili paesistici **E6**

4) **ZONE A VINCOLO TERRITORIALE/AMBIENTALE**

- zone di tutela
- zone soggette a vincolo speciale idrogeologico/paesistico
- zone a vincolo cimiteriale **VRc**
- zone a parco privato **VP**
- zone di verde di rispetto al depuratore **VRd**

1) **ELENCO DEI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI**

- zone destinate alla viabilità
- attrezzature pubbliche di interesse generale - zone territ. Omogenee **F**
- zone per attrezzature urbane
- zone territoriali omogenee **G, G2, G3**
- zone di verde pubblico **V**
- zone di verde attrezzato **VA**

## CAPITOLO II

### ZONE RESIDENZIALI

#### ~~Art. 15~~

~~(Zone Residenziali) SOPPRESSO~~

#### Art. 16

**(Zone culturali ambientali - Zone territoriali omogenee A)**

Le zone - A - sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e rappresentano parti del territorio per le quali va perseguito, attraverso il recupero del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie, l'obiettivo primario del mantenimento della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e le dotazioni di servizi pubblici e sociali.

- Pertanto sono consentiti interventi volti al cambiamento delle destinazioni d'uso attuali, solo quando questi non comporti modificazioni degli impianti strutturali tipologici e distributivi originari dell'immobile; o quando si tratti di sostituire sedi di attività produttive artigianali o industriali nocive e non individuate nelle tavole di azionamento come necessarie per il recupero degli standards o per interventi di edilizia sociale - I servizi pubblici e sociali e in generale gli standards urbanistici vengono assicurati confermando le destinazioni attuali ritenute congrue a tali funzioni ed individuando edifici ed aree libere idonee.

- Al fine di un totale recupero delle potenzialità abitative esistenti e della dotazione di servizi pubblici e sociali, vengono individuate all'interno di tali zone omogenee -

A - le ZONE DI RECUPERO, ai sensi del comma 1°, art. 27 della legge 457 del 5/8/1978.

In dette zone, per le condizioni esistenti di degrado, si rende "particolarmente opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso."

- Nell'ambito di tali ZONE DI RECUPERO il Comune individua "gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di PIANI DI RECUPERO", anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

- Le modalità di formazione, di attuazione ed i contenuti dei Piani di Recupero sono stabiliti all'art.8 delle presenti N.T.A.

- Anche i proprietari di immobili e di aree compresi nelle Zone di Recupero rappresentanti i 3/4 dell'immobile catastale, possono presentare proposte di piani di Recupero.

- Le modalità di formazione, di attuazione ed i contenuti dei Piani di Recupero di iniziativa privata sono stabiliti dall'art. 8 delle presenti N.T.A.

- Per le aree e gli immobili non assoggettati a Piani di Intervento Urbanistico preventivo, di cui ai punti 1),2),4), dell'art.6 delle presenti N.T.A., così come per le aree e gli immobili non assoggettati a Piani Particolareggiati di recupero di cui al punto A4) dell'art. 8 delle presenti N.T.A., dentro o fuori delle Zone di Recupero, ma interni alla perimetrazione del Centro Storico o comunque delle zone omogenee di tipo - A - ,gli interventi edilizi si attuano secondo la Disciplina Particolareggiata di Intervento, che segue e che trova riscontro nelle tavole di azionamento delle Zone omogenee A.

- La disciplina particolareggiata per le zone omogenee -A- è articolata per "unità minime di intervento", unità edilizie e categorie o sottocategorie individuate nelle tavole del P.R.G. .

- I piani di attuazione del Piano Regolatore Generale di cui ai punti 1),2),4), oltre al già visto punto A4) dell'art. 8 delle presenti N.T.A. recepiscono e specificano la disciplina particolareggiata di intervento.

- Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di norma di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento **un unico atto abilitativo edilizio**.

- Con l'approvazione del progetto unitario è possibile anche l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione .

- Entro il perimetro della unità minima di intervento possono coesistere una o più categorie di intervento di cui sotto a norma dell'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m.

**Si precisa che ai fabbricati siti in zona agricola di valore storico-testimoniale non possono essere applicate le normative relative ai fabbricati compresi nel censimento degli edifici in zona agricola.**

## CATEGORIE DI INTERVENTO

Le definizioni delle categorie di intervento modificate, prima dalla LR 15/2013 e poi dal decreto legge 69/2013 (convertito nella legge 98/2013), si applicano a tutti gli edifici esistenti privi di valore storico testimoniale; nei soli casi di edificio sparsi in zona Agricola, inseriti all'interno della fascia di rispetto stradale, assoggettati a vincolo storico-testimoniale di cui alla categoria di intervento ristrutturazione edilizia, in questi casi è data la possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di volume fuori dalla fascia di rispetto in applicazione della nuova definizione di ristrutturazione edilizia DPR 380/01, nel rispetto del tipo edilizio testimoniale, dell'organizzazione planivolumetrica, degli elementi stilistici e formali contenuti nella scheda di riferimento di ciascun edificio, delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e delle indicazioni prescrittive espresse dalla CQAP. Per le zone A vale quanto deliberato in sede di Consiglio Comunale con delibera n. 68 del 19.12.2013.

### **A1) RESTAURO SCIENTIFICO**

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

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

Il tipo di intervento prevede:

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

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

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

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

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

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari

### **A2) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

In base alle modifiche normative introdotte dalla LR 15/2013, le categorie d'intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo A" e "Restauro e risanamento conservativo tipo B", sono assimilate alla definizione di "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO" di cui all'allegato della LR 15/2013 sulla definizione degli interventi edilizi.

### **3) Ripristino e incremento tipologico**

PARERE PROT. 209512/2014 REGIONE EMILIA ROMAGNA, IL RESPONSABILE SERVIZIO AFFARI GENERALI, DOTT. GIOVANNI SANTANGELO:

*Il decreto legge 69/2013 (convertito nella legge 98/2013) ha definito una nuova disciplina per la ricostruzione di edifici crollati/demoliti da tempo, stabilendo che l'intervento sia da qualificare nella ristrutturazione edilizia (e dunque risulterebbe superato al riguardo l'orientamento costante della giurisprudenza che fa rientrare dette opere nella nuova costruzione mancando i requisiti della preesistenza del fabbricato da ristrutturare e della contestualità tra la demolizione e la ricostruzione).*

*La legge regionale n. 15 del 2013 non è aggiornata al riguardo in quanto la modifica statale è intervenuta in fase di conversione del decreto legge (le legge di conversione è datata 9 agosto 2013) quando il provvedimento regionale era già stato approvato dall'assemblea legislativa.*

*Pertanto si ritiene che la norma statale, successiva alla l.r. n. 15/2013 prevalga sulla stessa e abbia prodotto i seguenti effetti:*

- *l'abrogazione della lettera e) dell'allegato alla legge regionale, in quanto incompatibile con detta nuova previsione;*
- *l'abrogazione dell'art. 17, comma 1, lettera b) che assoggetta il ripristino tipologico a permesso di costruire;*
- *l'integrazione della lettera f) dell'allegato della legge regionale con l'individuazione di una ulteriore tipologia di intervento rientrante nella nozione di ristrutturazione edilizia.*

#### **4) Demolizione**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui ~~inseriti nelle unità edilizie~~, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento ~~storico~~. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;

#### **5) Recupero e risanamento delle aree libere**

Gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità;

#### **A3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

(Vedi sentenza Tar Campania 4265/2014).

#### **A4) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

#### **A5) COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE O PAESAGGISTICO**

Nell'elaborato A5 sono indicati edifici o complessi isolati di interesse storico, ambientale o paesaggistico, assimilati alle categorie di intervento delle zone omogenee - A - e soggetti alle relative prescrizioni.

Per tutti questi edifici è prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti essendo ammesse, oltre alla

residenza, solo attività di tipo agricolo ed attività di tipo agriturismo.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti A1 (Restauro Scientifico) e A2 (Restauro e risanamento conservativo), nonché quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Gli edifici di interesse storico o ambientale, di cui ai due commi precedenti, che per incuria dei proprietari siano soggetti al pericolo di una definitiva degradazione o per i quali non sia possibile addivenire al restauro, possono essere, con un congruo appezzamento di area circostante, inseriti in un Piano di Recupero formato ai sensi dell' art. 8 delle presenti norme al fine di poterlo restaurare e destinare a funzioni compatibili con il loro carattere, quali servizi dell'agricoltura, servizi pubblici, residenze turistiche e sociali, ecc..

I soggetti attuatori dei Piani di Recupero sono i proprietari o il Comune, secondo le indicazioni dell'art. 8 delle presenti norme.

Art. 17

**Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale  
(Zone territoriali omogenee B1, B1\*, B2, B3, B3\*, B4)**

Le zone omogenee B si dividono in:

- zone residenziali di completamento residenziale edificate : B1
- zone residenziale di completamento edificate incongrue: B1\*
- zone residenziali di completamento di nuova previsione: B2
- zone residenziali di completamento non edificate: B3
- zone residenziali derivanti da lottizzazioni con convenzioni scadute: B3\*
- zone residenziali di completamento destinate a edilizia sociale: B4

**1. ZONE B1 (ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE EDIFICATE)**

In tali aree contraddistinte dalla presenza di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:
  - Depositi;
  - Rimesse;
  - Edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli utenti delle zone stesse sempreché ciò non rechi danno alcuno alla viabilità interessata;
  - Strutture commerciali di vicinato di dettaglio;
  - Uffici pubblici e privati, studi professionali: negli interventi sugli edifici esistenti la percentuale sul totale del volume utile del fabbricato non deve superare il trenta per cento (30%). La realizzazione di uffici pubblici o privati e studi professionali è consentita solo se coerente con l'impianto tipologico dell'edificio, ovvero se comunque disgiunti funzionalmente dalla residenza e con accessi differenziati. In nessun caso tali uffici pubblici o privati e studi professionali potranno essere previsti in continuità spaziale con gli alloggi all'interno del progetto, tale da poter realizzare future trasformazioni in uso residenziale.
  - Ristoranti, bar, tavole calde e similari.

Edifici esistenti: è sempre consentito il cambio d'uso da ufficio ad alloggio purché avvenga nel rispetto delle dotazioni di standard e dei requisiti minimi igienico sanitari riferiti alla destinazione finale.

- SONO ESCLUSI:
  - Caserme ed istituti di pena;
  - Industrie;
  - laboratori produttivi;
  - laboratori di servizio, esclusi solo quando vi si eseguono lavorazioni con macchinari rumorosi e che producano odori molesti;
  - macelli, stalle, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
  - Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

- Non è ammessa, all'interno delle Zone Residenziali, la commercializzazione di automezzi ed autoveicoli.

- **NUMERO MASSIMO ALLOGGI**

A parità di volume totale (Vt) esistente è consentita la modifica del numero degli alloggi, purché ciascuna unità immobiliare abbia una **SU (DAL)** minima pari a 60 mq.

Parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di un posto auto per alloggio. (solo nel caso di incremento numero alloggi)

In caso di interventi che prevedano un incremento del numero di alloggi superiore a 2, rispetto allo stato di fatto, la quota di parcheggi pubblici deve essere ricavata nell'area di pertinenza del lotto. Solo in casi particolari ovvero quando il Piano dei Servizi preveda nelle immediate vicinanze aree a medesima destinazione o per particolari situazioni di viabilità, possono essere monetizzate in tutto o in parte le aree a parcheggio a giudizio dell'amministrazione comunale su parere del Settore competente.

- **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:**

- Interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di nuova costruzione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i (ampliamenti)
- Interventi di demolizione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Cambi d'uso compatibili con la prevalente destinazione residenziale e nel rispetto del recepimento degli standard relativi alla nuova destinazione;

- **IN TALI ZONE IL PIANO SI ATTUA NEL RISPETTO DEI SEGUENTI LIMITI:**

1. mediante intervento edilizio diretto, ovvero permesso di costruire semplice o convenzionato per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione nonché per nuove edificazioni su aree aventi Sf minore o uguale a 1500 mq. e secondo gli indici e le disposizioni specifiche di sotto riportate.
2. mediante intervento urbanistico preventivo nel caso di demolizione e ricostruzione (inteso anche come ristrutturazione edilizia ai sensi della LR 15/2013) su aree aventi Sf maggiore o uguale di 1500 mq. e numero complessivo di alloggi superiore a 3 , a mezzo di P.U.A. di iniziativa pubblica o privata o Piano di recupero di cui all'art. 8, prevedendo anche le aree di urbanizzazione secondaria (art. 10 ) pari a 10 mq./100 mc., di cui 3 mq./100 mc. per parcheggio pubblico, e 7 mq./100 mc., per Verde Attrezzato.
3. La dotazione di aree di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate in tutto o in parte a giudizio dell'amministrazione comunale su parere del Settore competente quando il Piano dei Servizi preveda nelle immediate vicinanze aree a medesima destinazione o per particolari situazioni di viabilità o di problematica reperibilità nel lotto stesso.
4. Nell'attuazione delle zone omogenee B1 si applicano di norma le disposizioni dei decreti ministeriali D.M. 1444/68 e ss.mm. e del D.M. 16 gennaio 1996 e ss.mm.
5. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria sono da realizzare sul fronte strada e da cedere a titolo gratuito al Comune, in attesa di tale cessione nel Permesso di costruire viene prevista una fideiussione assicurativa e/o bancaria a garanzia delle opere da cedere;
6. In tutte le zone B1 è ammessa la costruzione a confine su non più di due lotti e/o aree contigui/e con progettazione unitaria e con rilascio di permesso di costruire convenzionato che obblighi alla realizzazione contestuale di tutto l'edificio e che comunque contenga l'impegno da parte degli interessati e loro aventi causa ad edificare secondo il progetto unitario approvato.
7. Quando per particolari pendenze del terreno, per problemi di accessi ai lotti e viabilità e/o similari ,per preesistenti condizioni di utilizzo edilizio e di assetto distribuito funzionale risulti difficile o impossibile

realizzare la quota di parcheggio di U1 e/o quando le superfici dei parcheggi sarebbero insufficienti per consentire una organizzazione funzionale a parere del Settore Urbanistica - Edilizia, in luogo della realizzazione e della cessione al Comune di detto parcheggio è possibile la sua "monetizzazione" in base ai parametri stabiliti appositamente dalla amministrazione comunale.

- INDICI EDIFICATORI

AREE DI PIANURA (aree definite in prevalenza sotto la curva di livello dei 50 metri sul livello del mare)

If = 1,5 mc/mq di Sf (compresa la volumetria esistente)

H max = 7,50 mt

AREE DI COLLINA (aree definite in prevalenza sopra la curva di livello dei 50 metri sul livello del mare)

If= 1 mc/mq di Sf (compresa la volumetria esistente)

H max = 6,50 mt

Nel caso di edificazione su terreni in pendenza è consentito il parziale superamento dell'altezza massima di mt. 6,50 con un limite inderogabile di mt. 8,60; ciò potrà avvenire a condizione che:

- non ne sia interessato più del 30% del perimetro dell'edificio con un massimo del 50% per edifici con più di 3 alloggi
- contemporaneamente la media delle altezze dei vari fronti non superi i ml. 7,50 in pianura e i ml. 6,50 in collina.

In oltre sia che per le aree di pianura che di collina:

- Distanza minima dai confini privati 5 mt.
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici frontistanti: 10 mt;
- Distanza minima dalle strade: vedi art. 30
- Parcheggi pubblici (PP): vedi tabella "PARK" art. 11
- Parcheggi privati (PR): vedi tabella "PARK" art. 11
- Aree di verde privato = 10 mq./100 mc.

## 2. ZONE B1\* (ZONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDIFICATE INCONGRUE)

Tali aree sono contraddistinte dalla presenza di edifici esistenti con destinazione non residenziale e incongrua con il tessuto insediativo circostante.

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE/ NUMERO MASSIMO ALLOGGI:

è ammessa la destinazione residenziale per un **max. di tre alloggi** con la possibilità di realizzare anche uffici privati ovvero studi professionali nel limite max. del 30% della superficie utile, purché a bassa concorrenza di pubblico e limitati aumenti di carico urbanistico. A titolo esemplificativo ma non esaustivo sono da escludere in queste aree attività di poliambulatorio medico, sportelli bancari, attività sindacali e ricreative in genere.

- INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- manutenzione ordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- manutenzione straordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- ristrutturazione edilizia con esclusione di demolizione e ricostruzione e/o ampliamenti volumetrici fuori terra. E' ammessa la libera realizzazione di balconi ai piani abitabili e di servizi interrati/seminterrati quali autorimesse, cantine ecc.

- IN TALI ZONE IL PIANO SI ATTUA NEL RISPETTO DEI SEGUENTI LIMITI:
- 1) mediante intervento edilizio diretto, SCIA su aree aventi Sf minore o uguale a 1500 mq. e secondo gli indici e le disposizioni specifiche di sotto riportate.
- 2) mediante intervento urbanistico preventivo nel caso di demolizione e ricostruzione su aree aventi Sf maggiore di 1500 mq., a mezzo di P.U.A. di iniziativa pubblica o privata o Piano di recupero di cui all'art. 8, prevedendo anche le aree di urbanizzazione secondaria (art. 10 ) pari a 10 mq./100 mc., di cui 3 mq./100 mc. per parcheggio pubblico, e 7 mq./100 mc., per Verde Attrezzato.
- La dotazione di aree di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate in tutto o in parte a giudizio dell'amministrazione comunale su parere del Settore competente quando il Piano dei Servizi preveda nelle immediate vicinanze aree a medesima destinazione o per particolari situazioni di viabilità o di problematica reperibilità nel lotto stesso.
- 
- 3) Nell'attuazione delle zone omogenee B1\* si applicano di norma le disposizioni dei decreti ministeriali D.M. 1444/68 e ss.mm. e del D.M. 16 gennaio 1996 e ss.mm.
- 
- 4) Quando per particolari pendenze del terreno, per problemi di accessi ai lotti e viabilità e/o similari ,per preesistenti condizioni di utilizzo edilizio e di assetto distributivo funzionale risulti difficile o impossibile realizzare la quota di parcheggio di U1 e/o quando le superfici dei parcheggi sarebbero insufficienti per consentire una organizzazione funzionale a parere del Settore Urbanistica - Edilizia, in luogo della realizzazione e della cessione al Comune di detto parcheggio è possibile la sua "monetizzazione" in base ai parametri stabiliti appositamente dalla amministrazione comunale.

### 3. ZONE B2 (ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI NUOVA PREVISIONE )

Tali zone individuano i lotti e/o le aree contraddistinti/e dalla mancanza di edifici esistenti, di nuova previsione nel PRG 2000 per i quali quindi la capacità edificatoria non è stata utilizzata che pertanto rimane disponibile per l'edificazione di nuovi fabbricati, nel rispetto dei seguenti parametri:

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
  - Residenziale;
  - ristoranti, bar tavole calde e similari
  - strutture commerciali i vicinato di dettaglio
  - Uffici pubblici e privati, studi professionali per una percentuale sul totale della volumetria del fabbricato non superiore al trenta (30%) per cento. La realizzazione di uffici pubblici o privati e studi professionali è consentita solo se coerente con l'impianto tipologico dell'edificio, ovvero se comunque disgiunti funzionalmente dalla residenza e con accessi differenziati. In nessun caso tali uffici pubblici o privati e studi professionali potranno essere previsti in continuità spaziale con gli alloggi all'interno del progetto, tale da poter realizzare future trasformazioni in uso residenziale. La realizzazione di tale tipologia edilizia e dell'uso correlato, è consentita unicamente attraverso una convenzione onerosa con l'amministrazione comunale;
- NUMERO MASSIMO ALLOGGI:  
In tali zone si possono realizzare un numero **MASSIMO di DUE ALLOGGI** per ogni lotto e/o area di B2.
- INTERVENTI EDILIZI AMMESSI
  - Interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
  - Interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
  - Interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
  - Interventi di nuova costruzione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
  - Interventi di demolizione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i

- IN TALI ZONE IL PIANO SI ATTUA NEL RISPETTO DEI SEGUENTI LIMITI:
- 1. mediante intervento edilizio diretto, ovvero permesso di costruire semplice o convenzionato per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione nonché per nuove edificazioni su aree aventi Sf minore o uguale a 1500 mq. e secondo gli indici e le disposizioni specifiche di sotto riportate.
- 2. -Nei casi dove la SF è maggiore di mq.1500, oppure in caso di lotti B2 e/o B3 contigui con SF complessivamente maggiore di 1500 mq., a prescindere dalle suddivisioni catastali, l'attuazione edificatoria potrà avvenire solo previo P.U.A. di iniziativa pubblica o privata o Piano di recupero di cui all'art. 8 , prevedendo anche le aree di urbanizzazione secondaria (art. 10 ) pari a 10 mq./100 mc., di cui 3 mq./100 mc. per parcheggio pubblico, e 7 mq./100 mc., per Verde Attrezzato
- 3. La dotazione di aree di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate in tutto o in parte a giudizio dell'amministrazione comunale su parere del Settore competente quando il Piano dei Servizi preveda nelle immediate vicinanze aree a medesima destinazione o per particolari situazioni di viabilità o di problematica reperibilità nel lotto stesso.
- 4. Nell'attuazione delle zone omogenee B2 si applicano di norma le disposizioni dei decreti ministeriali D.M. 1444/68 e ss.mm. e del D.M. 16 gennaio 1996 e ss.mm.
- 5. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria sono da realizzare sul fronte strada e da cedere a titolo gratuito al Comune, in attesa di tale cessione nel Permesso di costruire viene prevista una fidejussione assicurativa e/o bancaria a garanzia delle opere da cedere;
- 6. per superfici fondiari inferiori a 1500mq Non è ammesso l'accorpamento dei lotti con progettazione unitaria
- 7. Quando per particolari pendenze del terreno, per problemi di accesso e di viabilità, per preesistenti condizioni di utilizzo edilizio e di assetto distributivo - funzionale sia difficile o impossibile realizzare la quota di parcheggio di urbanizzazione primaria e/o quando le superfici del parcheggio da realizzare sarebbero insufficienti per consentire una organizzazione funzionale, in luogo della realizzazione e della cessione al Comune di detto parcheggio sarà possibile la sua "monetizzazione" ai sensi dell'art. 46 comma 9 ultimo capoverso della L.R. n. 47/78 e ss.mm., come previsto dal "Piano dei Servizi", in base a parametri stabiliti da apposita Deliberazione Comunale.

#### INDICI EDIFICATORI

AREE DI PIANURA (aree definite in prevalenza sotto la curva di livello dei 50 metri sul livello del mare)

If= 1,2 mc/mq. di Sf

H max = 7,50 metri

AREE DI COLLINA (aree definite in prevalenza sopra la curva di livello dei 50 metri sul livello del mare)

If= 1 mc/mq. di Sf

H max = 6,50 metri

Nel caso di edificazione su terreni in pendenza è consentito il parziale superamento della altezza massima di mt. 6,50 con un limite inderogabile di mt. 8,60 ;

ciò potrà avvenire a condizione che:

- non ne sia interessato più del 50% del perimetro dell'edificio;
- contemporaneamente la media delle altezze dei vari fronti non superi i ml. 7,50 in pianura e i ml. 6,50 in collina.

Inoltre sia che per le aree di pianura che di collina:

- Distanza minima dai confini privati 5 m.
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici frontistanti: 10 m;
- Distanza minima dalle strade . vedi art. 30
- PP = Parcheggi pubblici – PR = Parcheggi privati. Vedi tabella "PARK" art. 11.
- Aree di verde privato = 10 mq./100 mc.

#### 4. ZONE B3 (ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO NON EDIFICATE)

Tali zone individuano i lotti e/o le aree contraddistinti/e dalla mancanza di edifici esistenti alla data di adozione del PRG 2000 per i quali quindi la capacità edificatoria non è stata utilizzata che pertanto rimane disponibile per l'edificazione di nuovi fabbricati, nel rispetto dei seguenti parametri:

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale;
- ristoranti, bar tavole calde...
- strutture commerciali i vicinato di dettaglio,
- Uffici pubblici e privati, studi professionali per una percentuale sul totale del volume utile del fabbricato non superiore al trenta (30%) per cento. La realizzazione di uffici pubblici o privati e studi professionali è consentita solo se coerente con l'impianto tipologico dell'edificio, ovvero se comunque disgiunti funzionalmente dalla residenza e con accessi differenziati. In nessun caso tali uffici pubblici o privati e studi professionali potranno essere previsti in continuità spaziale con gli alloggi all'interno del progetto, tale da poter realizzare future trasformazioni in uso residenziale. La realizzazione di tale tipologia edilizia e dell'uso correlato, è consentita unicamente attraverso una convenzione onerosa con l'amministrazione comunale;

- NUMERO MASSIMO ALLOGGI

Il numero massimo di alloggi realizzabili all'interno dei lotti B3 sono determinabile tramite il seguente rapporto: Numero di alloggi = Mq. del lotto/300 (Questo risultato viene arrotondato per eccesso)  
Sono comunque sempre realizzabili n. 3 alloggi per ogni lotto e/o area di B3 .

- INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- Interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di nuova costruzione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di demolizione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i

- IN TALI ZONE IL PIANO SI ATTUA NEL RISPETTO DEI SEGUENTI LIMITI

1. mediante intervento edilizio diretto, ovvero permesso di costruire semplice o convenzionato per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione nonché per nuove edificazioni su aree aventi Sf minore o uguale a 1500 mq. e secondo gli indici e le disposizioni specifiche di sotto riportate.
2. -Nei casi dove la SF è maggiore di mq.1500, oppure in caso di lotti B2 e/o B3 contigui con SF complessivamente maggiore di 1500 mq., a prescindere dalle suddivisioni catastali, l'attuazione edificatoria potrà avvenire solo previo P.U.A. di iniziativa pubblica o privata o Piano di recupero di cui all'art. 8 , prevedendo anche le aree di urbanizzazione secondaria (art. 10 ) pari a 10 mq./100 mc., di cui 3 mq./100 mc. per parcheggio pubblico, e 7 mq./100 mc., per Verde Attrezzato
3. La dotazione di aree di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate in tutto o in parte a giudizio dell'amministrazione comunale su parere del Settore competente quando il Piano dei Servizi preveda nelle immediate vicinanze aree a medesima destinazione o per particolari situazioni di viabilità o di problematica reperibilità nel lotto stesso.
4. Nell'attuazione delle zone omogenee B3 si applicano di norma le disposizioni dei decreti ministeriali D.M. 1444/68 e ss.mm. e del D.M. 16 gennaio 1996 e ss.mm.
5. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria sono da realizzare sul fronte strada e da cedere a titolo gratuito al Comune, in attesa di tale cessione nel Permesso di costruire viene prevista una fidejussione assicurativa e/o bancaria a garanzia delle opere da cedere;
6. per superfici fondiarie inferiori a 1500mq Non è ammesso l'accorpamento dei lotti con progettazione unitaria

7. Quando per particolari pendenze del terreno, per problemi di accesso e di viabilità, per preesistenti condizioni di utilizzo edilizio e di assetto distributivo - funzionale sia difficile o impossibile realizzare la quota di parcheggio di urbanizzazione primaria e/o quando le superfici del parcheggio da realizzare sarebbero insufficienti per consentire una organizzazione funzionale, in luogo della realizzazione e della cessione al Comune di detto parcheggio sarà possibile la sua "monetizzazione" ai sensi dell'art. 46 comma 9 ultimo capoverso della L.R. n. 47/78 e ss.mm., come previsto dal "Piano dei Servizi", in base a parametri stabiliti da apposita Deliberazione Comunale.

• INDICI EDIFICATORI

AREE DI PIANURA (aree definite in prevalenza sotto la curva di livello dei 50 metri sul livello del mare)

If= 1,2 mc/mq. di Sf

H max = 7,50 metri

AREE DI COLLINA (aree definite in prevalenza sopra la curva di livello dei 50 metri sul livello del mare)

If= 1 mc/mq. di Sf

H max = 6,50 metri

Nel caso di lotti ineditati derivanti da lottizzazioni decadute è comunque fatto salvo l'indice edificatorio di If= 1,2 mc/mq. di Sf, fermo restando tutti gli altri parametri e prescrizioni urbanistico- edilizi.

Nel caso di edificazione su terreni in pendenza è consentito il parziale superamento della altezza massima di mt. 6,50 con un limite inderogabile di mt. 8,60 ;

ciò potrà avvenire a condizione che:

- non ne sia interessato più del 50% del perimetro dell'edificio;
- contemporaneamente l'altezza dell'edificio (intesa come media delle altezze medie dei vari fronti) non superi i ml. 7,50 in pianura e i ml.6,50 in collina.

Inoltre sia che per le aree di pianura che di collina:

- Distanza minima dai confini privati 5 m.
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici frontistanti: 10 m;
- Distanza minima dalle strade . vedi art. 30
- PP = Parcheggi pubblici – PR = Parcheggi privati. Vedi tabella "PARK" art. 11.
- Aree di verde privato = 10 mq./100 mc.

**5. ZONE B3\* (ZONE RESIDENZIALI DERIVANTI DA LOTTIZZAZIONI CON CONVENZIONI SCADUTE)**

• INDICI EDIFICATORI

nel caso di lotti ineditati derivanti da lottizzazioni decadute è comunque fatto salvo l'indice edificatorio di If= 1,2 mc/mq di Sf.

Fermo restando tutti gli altri parametri e prescrizioni urbanistico-edilizi di cui alle zone B3

• DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: valgono le destinazioni previste per le zone B3.

- Residenziale;
- ristoranti, bar tavole calde...
- strutture commerciali i vicinato di dettaglio,
- Uffici pubblici e privati, studi professionali per una percentuale sul totale del volume utile del fabbricato non superiore al trenta (30%) per cento. La realizzazione di uffici pubblici o privati e studi professionali è consentita solo se coerente con l'impianto tipologico dell'edificio, ovvero se comunque disgiunti funzionalmente dalla residenza e con accessi differenziati. In nessun caso tali uffici pubblici o privati e studi professionali potranno essere previsti in continuità spaziale con gli alloggi all'interno del progetto, tale da

poter realizzare future trasformazioni in uso residenziale. La realizzazione di tale tipologia edilizia e dell'uso correlato, è consentita unicamente attraverso una convenzione onerosa con l'amministrazione comunale;

## **6. Zone B4 ( ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE)**

### • DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Tali zone individuano i lotti e le aree destinate ad edilizia residenziale sociale.

### • INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- Interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di nuova costruzione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i
- Interventi di demolizione, ai sensi LR 15/2013 e s.m.i

### • IN TALI ZONE IL PIANO SI ATTUA NEL RISPETTO DEI SEGUENTI LIMITI

- In queste zone si può intervenire direttamente attraverso permesso a costruire convenzionato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ovvero Programma Integrato d'Intervento ai sensi della art. 19 L. 179/92 come recepito dall'art. 20 LR 6/1995 ovvero accordo pubblico privato ex art. 18 LR 20/2000, prevedendo anche le aree di urbanizzazione secondaria (art. 10) pari a 10 mq./100 mc., di cui 3 mq/100 mc. per parcheggio pubblico.
- Quando per particolari pendenze del terreno, per problemi di accesso e di viabilità, per preesistenti condizioni di utilizzo edilizio e di assetto distributivo - funzionale sia difficile o impossibile realizzare la quota di parcheggio di urbanizzazione primaria e/o quando le superfici del parcheggio da realizzare sarebbero insufficienti per consentire una organizzazione funzionale, in luogo della realizzazione e della cessione al Comune di detto parcheggio sarà possibile la sua "monetizzazione" ai sensi dell'art. 46 comma 9 ultimo capoverso della L.R. n. 47/78 e ss.mm., come previsto dal "Piano dei Servizi", in base a parametri stabiliti da apposita Deliberazione Comunale.

### • INDICI EDIFICATORI

AREE DI PIANURA (aree definite in prevalenza sotto la curva di livello dei 50 ml. sul livello del mare)

If = 1.2 mc/mq. Di Sf

H. max = 7,50 ml.

AREE DI COLLINA (aree definite in prevalenza sopra la curva di livello dei 50 ml. sul livello del mare)

If = 1,2 mc./mq: di Sf

H. max. = 6,50 ml.

Nel caso di edificazione su terreni in pendenza è consentito il parziale superamento dell'altezza massima di ml. 6,50 con un limite inderogabile di ml. 8,60;

ciò potrà avvenire a condizione che:

- non ne sia interessato più del 50% del perimetro dell'edificio.
- contemporaneamente l'altezza dell'edificio (intesa come media delle altezze medie dei vari fronti) non superi i ml. 7,50 in pianura e i ml.6,50 in collina.

Inoltre sia per le aree di pianura che di collina:

- distanza minima dai confini privati 5 ml.
- Distanza minima fra pareti finestrate di edifici frontistanti: 10 ml.;
- Distanza minima dalle strade : vedo art. 30

- PP = parcheggi pubblici - PR = parcheggi privati : vedi tab. "PARK" art.11
- Aree di verde privato = 10 mq./1000 mc.

**Art. 17 bis**  
**(Nuova costruzione nella sottozona B1 nei Centri Abitati)**

Si estende la possibilità, nei casi individuati e se in possesso dei requisiti cogenti, per le Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale (Art. 17, Zone territoriali omogenee B1) di interventi edilizi ammessi anche la nuova costruzione (in analogia alle zone territoriali omogenee B2 e B3), con la sola esclusione del Capoluogo. La quantità di capacità edificatoria complessiva attivabile, all'interno della presente Variante e attraverso questa modalità, concorre unicamente al raggiungimento dei limiti di dimensionamento per insediamenti residenziali (Del. G.P. n° 238/06).

Tale ammissibilità si formalizza con Permesso di Costruire convenzionato, ovvero in sede di PUA solo nei casi in cui la superficie fondiaria superi complessivamente i 1.500 mq. Oppure se l'area interessata comprenda eventuali spazi pubblici o si renda necessaria una riorganizzazione generale o particolarmente complessa. Si attua su specifica richiesta inoltrata dalla proprietà con stipula di convenzione attuativa, in base alla quale l'Amministrazione Comunale potrà assentire, nelle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, e non successivamente frazionate, alla data di adozione della Variante ed attualmente classificate VP, alla realizzazione di una nuova unità abitativa per l'alloggio dei figli e degli altri eventuali componenti il nucleo familiare dei proprietari (in base allo stato di famiglia fino al secondo grado di parentela). Il Verde privato di cui alla norma dovrà essere non inserito all'interno del Piano del verde diffuso e delle aree boscate che individua lo stato di fatto ed i criteri di conservazione di aree verdi con valenza storica ed ambientale, le aree ed i criteri di potenziamento delle zone alberate, gli strumenti finanziari ed attuativi necessari, nonché l'elenco delle piante, degli arbusti e delle essenze autoctone.

Tale nuova unità abitativa, che utilizzerà in materia di distanze, altezza massima e standard la norma relativa alle zone B1, non dovrà in nessun caso superare i 110 Mq. di SUL, realizzata comunque su terreni di proprietà dei richiedenti e che l'indice complessivo di Densità Fondiaria\* (esistente + nuovo alloggio) non superi 0,50 mq/mq. *\*La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.* Allo scopo di tutelare il più possibile gli spazi verdi inedificati si ritiene auspicabile incentivare l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, e se in seconda linea con accesso indipendente dalla pubblica via.

La superficie minima dell'intervento ex novo (Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa, DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 23, comma 3, LR 31/2002) dovrà essere di 500 mq pena la non ammissibilità della richiesta. Tale superficie dovrà contenere gli standards urbanistici relativi all'intervento proposto.

Anche in virtù della norma che già prevede *in tutti i casi di intervento edilizio su edifici esistenti, il numero degli alloggi potrà essere aumentato di una unità per ogni edificio rispetto alla situazione preesistente alla data di adozione della Variante Generale di PRG (11.10.2000)*. Nello specifico tale possibilità dovrà essere conciliabile con strategie di qualificazione degli spazi liberi e la tutela dei con visivi nonché con obiettivi di potenziamento dell'equipaggiamento verde, di recupero delle aree libere a parco-giardino, e orti urbani, di miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, di aumento delle dotazioni ecologico – ambientali e del sistema di accessibilità e di parcheggio pubblico e privato attraverso la massima permeabilità del suolo. Le dotazione di aree di urbanizzazione non potranno essere monetizzate e dovranno essere reperite all'interno della proprietà pena la non ammissibilità della richiesta.

In considerazione del fatto che le aree di pertinenza ricadano in Zone territoriali omogenee VP (Verde privato) il PUA dovrà obbligatoriamente contenere interventi atti a favorire:

- la valorizzazione e riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi che, a secondo dell'esistente, possono comportare la progettazione integrale;
- la demolizioni delle superfetazioni e di altre opere incongrue;
- gli accessi pedonali e carrabili strettamente necessari a connettere aree edificate/edificabili con la viabilità esistente.

In ogni caso l'intervento sarà da considerarsi inammissibile qualora dovesse compromettere elementi vegetazionali di pregio come:

Filari di alberi: in questa categoria rientrano insiemi di alberi, d'alto fusto ed a capitozza disposti linearmente.

Piantate: in questa categoria rientrano insiemi di filari di vite, che utilizzano tutori vivi. La loro tutela è connessa all'esigenza di conservazione di un carattere tipico della campagna romagnola.

Siepi: in questa categoria rientrano formazioni vegetazionali di diversa composizione e struttura più o meno complessa, con grandi arbusti, piccoli arbusti, strato erbaceo e muscinale, che assumono importanza per la loro funzione ecologica e per il ruolo assunto nell'assetto del paesaggio.

Esemplari arborei singoli: In questa categoria rientrano gli individui arborei che assumono interesse dal punto di vista ecologico e dell'assetto del paesaggio.

In fase di pianificazione attuativa e/o di attuazione di tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovrà essere garantito il rispetto del comma 9 dell'art.10 del PTCP con riferimento all'individuazione cartografica di cui alla Carta Forestale e dell'uso del suolo (elaborato 3 del PTCP zona Longiano).

In ultimo gli interventi proposti dovranno necessariamente privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento tra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati), così come produrre la necessaria certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico. Tale adempimento non determinerà alcun tipo di incentivo per la nuova costruzione

#### **Art. 18**

##### **(Zone per nuovi insediamenti residenziali - Zone territoriali omogenee C - C1.**

In tali zone sono ammesse: abitazioni, locali per attività ricreative, negozi di vicinato, bar e ristoranti, residenze turistiche. In queste zone il piano si attua per Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) nei comparti individuati nelle tavole di P.R.G.(secondo i contenuti delle SCHEDE P.U.A. riportate nel presente articolo) **o anche su parte di essi non inferiori al 75 % (Ai sensi dell'Art. 23 della Legge 1150 /42 nonché della 457/78 e SS.MM.), purché l'intervento sia inquadrato in un P.U.A. esteso all'intero comparto, o con Piani di Recupero di cui all art.8 (A4). rispettivamente per la formazione dei comparti edificatori e per i piani di recupero. Deve essere altresì specificato il parametro di riferimento.**

**La facoltà deve risultare applicabile solo qualora lo stralcio attuativo, pari al 75 % minimo, escluda aree che - in sede di approvazione del piano - siano state espressamente valutate come marginali e non strategiche per l'attuazione dell'intervento urbanistico complessivo , l'applicabilità di tale facoltà è ammissibile solo in caso di accertata (da parte dell'Amministrazione Comunale) assenza dell'unanimità dei compartisti all'adesione per la presentazione dello strumento attuativo esteso al comparto originario.**

La proposta di P.U.A. deve presentare l'intero comparto, inserito in un sufficiente contesto, evidenziando esattamente le curve di livello effettivamente rilevate.

Deve altresì proporre la tipologia dell'intervento, in scale progettuali adeguate, mettendo in luce l'utilizzo dei diversi parametri ed in particolare l'applicazione dei limiti massimi di altezza.

Non possono essere ammessi interventi che modifichino e snaturino l'assetto naturale del terreno.

##### 1) Aree omogenee C:

a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 metri cubi per ettaro;

b) Area per urbanizzazione secondaria = 20 metri quadrati ogni 100 metri cubi ( art. 10 punto C2/a );

c) Autorimesse inerenti alle costruzioni = 15 metri quadrati ogni alloggio;

d) **PP – PR. Vedi tabella "PARK" art. 11. Nel rispetto dell'art. 41 sexies, L. 1150/42, come modificato dall'art. 2 della L. 122/89, la quota di parcheggio privato deve comunque risultare sempre superiore ad 1mq/10mc di costruzione.**

e) Aree private di uso condominiale ( verde di vicinato ): 10 metri quadrati ogni 100 metri cubi;

f) Altezza massima = 9,50 metri, in corrispondenza di rampe ed accessi carrai a locali interrati, per la sola larghezza degli stessi, che non potrà superare i ml. 3,50 è ammessa un'altezza massima di metri 12,00;

g) VI = Indice di visuale libera = 0,5 con minimo di 5 metri.

2) Aree omogenee C1 di pianura

- a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 10.000 metri cubi per ettaro;
- b) Area per urbanizzazione secondaria = 20 metri quadri ogni 100 metri cubi ( art. 10,punto C 2/a )
- c) Autorimesse inerenti alle costruzioni = 15 metri quadrati ogni alloggio;
- d) **PP – PR. Vedi tabella “PARK” art. 11. Nel rispetto dell’art. 41 sexies, L. 1150/42, come modificato dall’art. 2 della L. 122/89, la quota di parcheggio privato deve comunque risultare sempre superiore ad 1mq/10mc di costruzione.**
- e) Aree private di uso condominiale ( verde di vicinato ) :10 metri quadrati ogni 100 metri cubi;
- f) Altezza massima = 9,50 metri, in corrispondenza di rampe ed accessi carrai a locali interrati, per la sola larghezza degli stessi, che non potrà superare i ml. 3,50 è ammessa un’altezza massima di metri 12,00;
- g) VI = indice di visuale libera = 0,5 con minimo di 5 metri.

3) Aree omogenee C1 di collina

- a) It = indice di fabbricazione territoriale = 10.000 metri cubi per ettaro;
- b) Area per urbanizzazioni secondarie = 20 metri quadrati ogni 100 metri cubi ( art. 10 punto C 2/a );
- c) Autorimesse inerenti alle costruzioni = 20 metri quadrati ogni alloggio ;
- d) **PP – PR. Vedi tabella “PARK” art. 11. Nel rispetto dell’art. 41 sexies, L. 1150/42, come modificato dall’art. 2 della L. 122/89, la quota di parcheggio privato deve comunque risultare sempre superiore ad 1mq/10mc di costruzione.**
- e) Aree private per uso condominiale (verde di vicinato): 10 metri quadrati ogni 100 metri cubi;
- f) Altezza massima = 6,50 metri; nel caso di edificazioni su terreni in pendenza è consentito il parziale superamento dell’altezza massima di ml. 6,50 con un limite inderogabile di ml. 8,60.  
Ciò potrà avvenire a condizione:
  - che non ne sia interessato più del 30% del perimetro dell’edificio con un massimo del 50% per edifici con più di 3 alloggi;
  - che contemporaneamente all’altezza dell’edificio (intesa come media delle altezze dei vari fronti) non superi i ml.7,50.In caso di edificazioni su terreni pianeggianti vale, per rampe ed accessi ad interrati, la norma stabilita per le aree “C” e fino ad una altezza massima di ml. 8,60.  
Questo requisito va verificato in sede di esame della proposta di intervento urbanistico preventivo.
- g) VI = Indice di visuale libera = 0,5 con minimo di 5 metri.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista sopra.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come previsto all’art. 10.

Le zone di espansione sono utilizzate solo previo studio geologico specifico atto a stabilire criteri di intervento e garanzia di salvaguardia degli attuali equilibri idrogeologici.

Per le aree sottoposte a Piano Particolareggiato (C, aree di espansione residenziale) di cui è avvenuto il deposito alla data di adozione della presente Variante, ai sensi della L.R. 47/78 e s.m. artt. 22 e 25, e di fatto è iniziato l’iter amministrativo di legge, valgono le disposizioni contenute nel P.R.G. vigente alla data di adozione della Variante Generale P.R.G. 2000.

Nelle tavole di P.R.G. le zone indicate come C 2000 (zone di espansione residenziale) si attuano con P.U.A. attraverso specifiche schede normative di riferimento urbanistico che sono sotto elencate e riportate, fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui agli allegati Capo A-V art. A-22, A-23, A-24, A-25, A-26 della L.R. 20/2000; resta inteso che la progettazione dei P.U.A. dovrà riguardare per intero quanto previsto dalle rispettive schede attuative sia rispetto agli indici urbanistici che alle opere pubbliche da eseguire.

**Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse dal PRG nella parte compresa tra la fascia di rispetto della Via Emilia e la quinta collinare sono regolate nella fase attuativa e/o progettuale nel**

**rispetto di quanto indicato all'art.24B, comma 5, lettera b) del PTCP.**

**I Contenuti delle schede P.U.A. e gli specifici limiti sia edilizi che di standard prevalgono sulle definizioni normative del presente articolo riportate ai precedenti punti 1) – 2) – 3) ;resta inteso che in sede di attuazione delle Schede P.U.A. è comunque sempre valido il volume costruibile riportato nelle stesse e relativamente alle indicazioni sulle H max dei fabbricati si applicano le disposizioni contenute nel presente articolo.**

**Prescrizione particolare di carattere paesaggistico - ambientale**

Nell'ambito delle aree situate nella parte a monte della Via Emilia (SS. 9) di cui all'art. 19 del P.T.C.P. della Provincia di Forlì-Cesena (zone di particolare interesse paesaggistico –ambientale) negli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.)dovranno essere assunti accorgimenti progettuali atti a mitigare l'impatto visivo sul paesaggio, quali la piantumazione di alberi e/o siepi autoctone.

I lotti fondiari posti in AREA DI PIANURA che rimangono inedificati alla scadenza del limite temporale di validità decennale delle convenzioni urbanistiche in zone di espansione residenziale che li ricomprende, sono da considerarsi aree di completamento residenziale di tipo B3. Esse sono edificabili, salvo vincoli sopravvenuti, secondo gli indici urbanistici ed edilizi dello strumento attuativo previgente, in coerenza con gli assetti insediativi e tipologici originari.

Qualora lo strumento urbanistico originario non sia reperibile in tutto o in parte agli archivi comunali si applicano gli indici del presente paragrafo.

Questi lotti sono identificati con la rappresentazione cartografica riservata ai comparti di espansione C.

**Nei PUA attuati, decorso il termine di validità della convenzione urbanistica, i lotti già edificati sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche del piano attuativo anche se scaduto.**

**SCHEDE PUA**  
**ZONE RESIDENZIALI**

<b>SCHEDA P.U.A. Antolini Elmo e figli</b>			
<b>DEFINIZIONE DELLE AREE</b>		<b>ZOONING PRG</b>	<b>DATI DIMENSIONALI</b>
Superficie Territoriale		S.T.	mq 3511
Indice Fondiario		I.f.	50% di quello utilizzato o utilizzabile;
Volume Edificabile		V	mc max 4755
Altezza max. fabbricati		H. max	mt 9.50
alloggi		Taglio minimo	Mq 100
Verde	Pubblico	V	Mq 7/100 mc
Parcheggio Pubblico			mq 3/100 mc
Parcheggi Pubblici Residenz		P	1.5 posti auto per alloggio
<b>OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI</b>			
1	Progettazione e realizzazione collegamento pedonale tra Prov.le Badia-S.Paola e via IV Novembre		

AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INDIVIDUATE DALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO-IDROGEOLOGICO NELL'AMBITO AFFERENTE IL CORRIDOIO INSEDIATIVO DELLA VIA EMILIA

L'attuazione delle aree afferenti i comparti interessati dall'accordo di Programma approvato ai sensi dell'art. 40 L.R. 20/2000 dal Decreto Presidenziale della Provincia di Forlì-Cesena il 28.7.2003 dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nella conferenza conclusiva del 23.7.2003 di cui si riportano in seguito le schede di P.U.A. attuative:

# 1A

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 1

## SCHEDA 1A – BUCELLA ALESSANDRO

N° 2 LOTTI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B2 (mq.2100)

N° 1 LOTTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B1 (mq.1780)

SUPERFICIE TOTALE mq. 3.880

Norme applicabili: vedi art. 17 NTA PRG 2000

# 1C

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 1

## SCHEDA 1C – MUCCIOLI EMILIO

N° 2 LOTTI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B2

SUPERFICIE TOTALE mq. 1.846

Norme applicabili: vedi art. 17 NTA PRG 2000

# 1D

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 1

## SCHEDA 1D – MUCCIOLI UMBERTO

N° 1 LOTTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B2

SUPERFICIE TOTALE mq. 800

Norme applicabili: vedi art. 17 NTA PRG 2000

**AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE INDIVIDUATE NEL P.R.G. 2000 :**

L'attuazione delle aree afferenti i comparti interessati dall'accordo di Programma approvato ai sensi dell'art. 40 L.R. 20/2000 dal Decreto Presidenziale della Provincia di Forlì-Cesena il 28.7.2003 dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nella conferenza conclusiva del 23.7.2003 di cui si riportano in seguito le schede di P.U.A. attuative:

# 1B

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 1

### SCHEDA 1B – CAPPELLI

SCHEDA P.U.A. N.° 6 – BUDRIO (Cappelli)			
DEFINIZIONE DELLE AREE		ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale		S.T.	mq <b>19.050</b>
Superficie Fondiaria		S.F.	mq <b>5.460</b>
Indice Fondiario		I.f.	<b>1</b> mc/mq
Volume Edificabile		V	mc <b>5.460</b>
Altezza max. fabbricati		H. max	mt <b>9.50</b>
n.° alloggi previsti			n.° <b>26</b> (da circa 70 mq. cadauno)
Verde	Pubblico per parco fluviale e cassa di espansione	VRF	mq <b>12.480</b>
Strade e marciapiedi Pubblici			mq <b>210</b>
Parcheggi Pubblici Residenz. (1.5 posti auto per alloggio)		P	mq <b>819</b> 26 x 1,5 x 21 mq. = 819 mq

# 1E

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 1

### SCHEDA 1E – VENTRUCCI

SCHEDA P.U.A. N.° 2 – BUDRIO (Ventrucci)		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq <b>9.706</b>
Superficie Fondiaria	S.F.	mq <b>6.062</b>
Indice Fondiario	I.f.	<b>0,5</b> mc/mq
Volume Edificabile	V	mc <b>3.031</b>
Altezza max. fabbricati	H. max	mt <b>9.50</b>
n.° alloggi previsti		n.° <b>10</b> (da circa 100 mq. cadauno)
Verde e Strade	Verde privato, pubblico, strade e accessori.	mq <b>782</b>
Parcheggi Pubblici Residenz. (1.5 posti auto per alloggio)	P	mq <b>315</b> 10 x 1,5 x 21 mq. = 315 mq
OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI		
1	Cessione di area per la realizzazione di parcheggio pubblico prospiciente la chiesa di Budrio di circa 1200mq. nell'ambito della progettazione del PUA in oggetto e realizzazione di marciapiede a completamento di quello già esistente sulla Via Massa.	

# 1F

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 1

### SCHEDA 1F – PIRONI

SCHEDA P.U.A.– BUDRIO (Pironi)			
DEFINIZIONE DELLE AREE		ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale		S.T.	mq <b>3.000</b>
Superficie Fondiaria		S.F.	mq <b>2.000</b>
Indice Fondiario		I.f.	<b>1,5</b> mc/mq
Volume Edificabile		V	mc <b>3.000</b>
Altezza max. fabbricati		H. max	mt <b>9.50</b>
n.° alloggi previsti			n.° <b>10</b> (da circa 100 mq. cadauno)
Verde e Strade	Verde privato, pubblico, strade e accessori.		mq <b>685</b>
Parcheggi Pubblici Residenz. (1.5 posti auto per alloggio)		P	mq <b>315</b> 10 x 1,5 x 21 mq. = 315 mq

# 4A

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 4

### SCHEDA 4A – Soc. MONTEMARE

SCHEDA P.U.A. N.° 11 CROCETTA		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)	S.T.	mq <b>12.468</b>
Superficie Fondiaria	S.F.	mq <b>8.100</b>
Indice Fondiario	I.f.	<b>1,5</b> mc/mq
Volume Edificabile	V	mc <b>12.150</b>
Altezza max. fabbricati	H. max	mt <b>9.50</b>
n.° alloggi previsti		n.° <b>45</b> (da circa 90 mq. cadauno)
Verde pubblico	V	mq <b>1.888</b>
Strade e marciapiedi Pubblici		mq <b>1.052</b>
Parcheggi Pubblici (1.5 posti auto per alloggio)	P	mq <b>1.428</b> 45 x 1,5 x 21 mq. = 1.428 mq
Prescrizioni	Divieto di edificazione vani interrati e seminterrati, con studio idraulico per evitare pericoli di esondazione del Rio Baldona.	

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Completamento e ristrutturazione del complesso scolastico di Crocetta per un importo complessivo di <b>Euro 464.811,21</b> (lire 900.000.000)

Elenco Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) ZONE C 2000 e loro contenuti

Di seguito sono indicate le SCHEDE con le singole destinazioni d'uso per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di attuazione diretta, tali schede, sono così divise per centri, e sono previste dalla Variante Generale al P.R.G. 2000:

SCHEDA P.U.A. N.° 1 BUDRIO (P.R.G. previgente)		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)	S.T.	mq 73.000
Superficie Fondiaria	S.F.	mq 25.355
Indice Fondiario	I.f.	2 mc/mq
Volume Edificabile	V	mc 50.710
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 9,50
	Per attrezzature sportive VS	mq 13.800
	Pubblico VP	mq 1.650 + (conversione campo sportivo esistente a parco urbano di Budrio e recinzione)
	Per scuola e didattica "città dei bambini"	All'interno dell'area di mq.8.800 da destinare a scuola
Parcheggi Pubblici(1,5 posto auto/alloggio In zona residenziale)	P	n. 255 posti auto x mq. 21 cad.= mq. 5355
Parcheggi Pubblici(per attrezzature sportive e plesso scolastico)	P	n. 150 posti auto x mq. 21 cad.= mq. 3150
Strade e marciapiedi pubblici		mq. 13.530
Area verde privato edificio esistente	V	mq 1.360
Area da destinare a scuola Bando Del.C.C. n.°54/2000	G	mq.8.800

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE	
1	Plesso scolastico di cui al Bando Del. C:C: n.°54/2000 con il rispetto delle condizioni ivi contenute.
2	Dismissione campo sportivo esistente e realizzazione di parco pubblico urbano recintato e opere collegate alla definizione della "città dei bambini", di cui alla L.R. 40/99.
3	<p>Attrezzature sportive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Campo di calcio regolamentare (m 65 x 120)</li> <li>• Spogliatoi ad uso attrezzature sportive</li> <li>• Appartamento custode attrezzature sportive e scuola</li> <li>• Locale per uso civico</li> <li>• Real.ne rotonda fra le vie Massa – Badia – Celle – A.Moro con spostamento parcheggi e chiosco nella limitrofa area del nuovo parco pubblico urbano</li> <li>Real.ne ponte sul torrente Rigossa per il collegamento fra la via Badia con la via Giardini, la via Case Missiroli e la S.S. 9 Emilia</li> <li>• Real.ne percorso ciclabile protetto</li> </ul>

COMPARTO ATTUABILE A SEGUITO DI STIPULA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000  
 COME APPROVATO DALLA PROVINCIA DI FORLI' CESENA CON DELIB. G.P. N. 93507/545 DEL 21.10.2008

<b>SCHEDA P.U.A. N.° 2 - (Capelli) BUDRIO - Via Celle</b>		
<b>DEFINIZIONE DELLE AREE</b>	<b>ZOONING PRG</b>	<b>DATI DIMENSIONALI</b>
Superficie Territoriale (Catastale)	S.T.	mq 6.550
Superficie Fondiaria	S.F.	mq 3.500
Indice Territoriale	I.t.	0,63 mc/mq
Volume Edificabile	V	mc 4.100
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 9,50
N ° alloggi previsti		n.° 18
Verde Pubblico di standard comparto (VU <sub>2</sub> )	V	Mq. 700
Parcheggi Pubblici 1 <sup>^</sup> e 2 <sup>^</sup> di standard del comparto P (U <sub>1</sub> +U <sub>2</sub> )	P	mq. 1080

<b>OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI</b>	
1	Progettazione preliminare – definitiva – esecutiva e realizzazione della sistemazione di Via Celle o riqualificazione di altre strade in zona adiacente/limitrofa e di collegamento pedonale del comparto con Via Berlinguer, da inserire nel P.U.A e nella convenzione ad esso allegata, (art.18 L.R. 20/00) secondo il progetto preliminare depositato in data 31.01.2008 pgn. 1480 e relativo progetto esecutivo.

**RIFERIMENTI:**

Promessa unilaterale rep. 2299 registrata a Cesena il 29.11.05 al n. 2222 e schema di convenzione pubblico privato allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2008

COMPARTO ATTUABILE A SEGUITO DI STIPULA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000  
 COME APPROVATO DALLA PROVINCIA DI FORLÌ CESENA CON DELIB. G.P. N. 93507/545 DEL 21.10.2008

## SCHEDA P.U.A. N.° 3 MAZZOLA ORTOLANI Via Ponte Ospedaletto

DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Totale del comparto	S.T.	mq 13.090
Superficie Territoriale area C	S.T. di C	mq 5.930
Indice Territoriale area C	I.t.	0,70 mc/mq
Volume Edificabile	V	mc 4.160
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 9.50
n.° alloggi previsti		n.° 16
VERDE pubblico di standard di comparto VU <sub>2</sub>	V	707 mq
Park pubblici complessivi di comparto(PU <sub>1</sub> +PU <sub>2</sub> )	P	mq 628
Zona G1 da cedere	G1	mq.7.160

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Cessione area G1 pari a mq.7160
2	Progettazione della sistemazione ed allargamento della via dei Cavadoli per la parte prospiciente l'area del presente P.U.A.

**RIFERIMENTI:**

Promessa unilaterale rep. 2296 registrata a Cesena il 29.11.05 al n. 2232 e schema di convenzione pubblico privato allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2008

COMPARTO ATTUABILE A SEGUITO DI STIPULA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000  
COME APPROVATO DALLA PROVINCIA DI FORLI' CESENA CON DELIB. G.P. N. 93507/545 DEL 21.10.2008

## SCHEDA P.U.A. N.° 4 RINALDI - SANTUCCI - Via Ponte Ospedaletto

DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)	S.T.	mq 10.800
Superficie Fondiaria	S.F.	mq 3.500
Indice Fondiario	I.f.	1 mc/mq
Volume Edificabile	V	mc 3.500
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 7,50
n.° alloggi previsti		n.° 10 (Tipologia a schiera o bi-trifamiliari)
Verde Privato	VP	mq .1.190
Standard U1e U2 complessivi ( comprensivi di strada dismessa) come localizzati da cartografia di PRG		
Verde Pubblico di standard del comparto (VU2)	V	mq. 900 circa
Parcheggi Pubblici complessivi di standard del comparto P(U1+U2)	P	mq. 580 circa
Parcheggi Pubblici extra standard Aree da cedere	P	mq. 1320
Nuova Strada di PRG da realizzare		mq .2.000 circa
Vecchia strada da trasformare in Verde e parcheggio pubblico già computati precedentemente	V+P	mq .1.000 circa

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL PATRIMONIO COMUNALE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Cessione area ParK Pubblico di PRG (extra standard) pari a circa mq. 1320
2	Progettazione, realizzazione e cessione di nuova strada di PRG di collegamento fra via Balignano e via Ponte Ospedaletto e dismissione del tratto di strada esistente con trasformazione a verde pubblico e parcheggio pubblico per mq. 1000 circa., secondo il progetto preliminare del 2.2.2008 pgn. 1679 e relativo progetto esecutivo

### RIFERIMENTI:

Promessa unilaterale rep. N. 2304 registrata a Cesena il 29.11.05 al n. 2226 e schema di convenzione pubblico privato allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2008

## PIANO DI RECUPERO – AREE INTORNO S.I.S. MINERARIA SCHEDE 7 - 8 - 9

Note: L'attuazione delle schede P.U.A: n° 7-8-9 è subordinata al definitivo Piano di Trasferimento e dismissione dell'attività della Ditta S.I.S. Mineraria, dall'area oggetto del presente Piano di Recupero.

### SCHEDA P.U.A. N.° 7 CROCETTA

DEFINIZIONE DELLE AREE		ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)		S.T.	mq 8800
Indice Territoriale		IT	0.75 mq/mq
Superficie Fondiaria		S.F.	mq 6.000
Indice Fondiario		I.f.	1 mc/mq
Volume Edificabile		V	mc 6.000
Altezza max. fabbricati		H. max	mt 6.50
n.° alloggi previsti			n.° 20 (Tgipologia mono/bifamiliare/villette a schiera)
VERDE	Verde privato		mq 1800
	<b>Verde pubblico, strade e accessori</b>		<b>Vedasi Standards e Piano dei Servizi</b>
Parcheggi Pubblici (1,5 x 20 x 21) di standard		P	n. 30x21 mq=603 mq

#### OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI

1	Realizzazione e arredo del verde pubblico ceduto nei P.U.A. n° 8 e 9 di Crocetta ed allargamento sede stradale secondo progetto preliminare approvato dall'Amministrazione Comunale nel P.U.A. in oggetto <b>secondo le previsioni del Piano dei Servizi.</b>
---	---

<b>SCHEMA B2 CROCETTA</b>		
<b>DEFINIZIONE DELLE AREE</b>	<b>ZONING PRG</b>	<b>DATI DIMENSIONALI</b>
Superficie Fondiaria	S.F.	mq 1495
Volume Edificabile	Superficie Complessiva	mq 630
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 6.50
n. °alloggi previsti		n. ° 2
VERDE	Pubblico V	mq 5800 circa (come da indicazione cartografica tav.PRG)
	Cessione area destinata a verde pubblico, non attrezzata. Cessione da eseguire tramite permesso di costruire convenzionato	

## SCHEDA P.U.A. N.° 9 CROCETTA

DEFINIZIONE DELLE AREE			ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)			S.T.	mq 11.000
Superficie Fondiaria			S.F.	mq 3.000
Indice Fondiario			I.f.	1 mc/mq
Volume Edificabile			V	mc 3.000
Altezza max. fabbricati			H. max	mt 6.50
n.° alloggi previsti				n.° 10 (singola/bifamiliare/villette a schiera)
VERDE	Privato	VP		mq 2000
	Pubblico	V		mq 3.200
Parcheggi Pubblici			P	mq 1.400
Strade e marciapiedi Pubblici				mq 900
Zone B <sub>1</sub>				mq 1.400

### OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI

1	Cessione e realizzazione area P2000 comparto cessione area verde pubblico, allargamento Via Ponte Ospedaletto per la parte compresa nel comparto.
---	---

## SCHEDA piano particolareggiato di Recupero PUA 14 - Via Cesena

DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)	S.T.	mq 19.020
Superficie Utile Edificabile	Sul	1.760 mq. residenziali
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 6,50 (art. 18 punto 3 lett. f NTA)
n.°alloggi previsti (tipologia)		n.° 16 (in edifici singoli e/o bifamiliari)
L'accesso dalla pubblica Via Cesena (S.P.n. 40) avverrà con un unico accesso in progetto unitario col PUA 15		
L'orientamento e la disposizione dei nuovi fabbricati dovrà tenere conto della orografia (dislivelli rispetto alla strada) al fine di mitigare le immissioni prodotte dalla strada provinciale n. 40 (Via Cesena)		
Il comparto dovranno essere dotate di reti acquedottistiche, di fognatura e di fornitura elettrica.		

Fino alla attuazione del piano di recupero sono ammessi gli usi produttivi e/o di altro tipo in corso, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Sulle destinazioni d'uso in corso sono ammessi solo interventi manutentivi.

Per ogni ulteriore definizione dei contenuti dei PR si rimanda al precedente art. 8.

## SCHEDA piano particolareggiato di Recupero PUA 15 - Via Cesena

DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)	S.T.	mq 4.865
Superficie Utile Edificabile	Sul	440 mq. residenziali
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 6,50 (art. 18 punto 3 lett. f NTA)
n.°alloggi previsti (tipologia)		n.° 4 (in edifici singoli e/o bifamiliari)
L'accesso dalla pubblica Via Cesena (S.P.n. 40) avverrà con un unico accesso in progetto unitario col PUA 14		
L'orientamento e la disposizione dei nuovi fabbricati dovrà tenere conto della orografia (dislivelli rispetto alla strada) al fine di mitigare le immissioni prodotte dalla strada provinciale n. 40 (Via Cesena)		

Fino alla attuazione del piano di recupero sono ammessi gli usi produttivi e/o di altro tipo in corso, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Sulle destinazioni d'uso in corso sono ammessi solo interventi manutentivi.

Per ogni ulteriore definizione dei contenuti dei PR si rimanda al precedente art. 8.

COMPARTO ATTUABILE A SEGUITO DI STIPULA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000  
COME APPROVATO DALLA PROVINCIA DI FORLÌ CESENA CON DELIB. G.P. N. 93507/545 DEL 21.10.2008

<b>SCHEDA P.U.A.- N.° 10 - Soc. Orchidea - CROCETTA</b>			
<b>DEFINIZIONE DELLE AREE</b>	<b>ZOONING PRG</b>	<b>DATI DIMENSIONALI</b>	
Superficie Territoriale (Catastale)	S.T.	mq 13.500	
Superficie Fondiaria dei lotti	S.F.	Mq 5.800	
Indice Territoriale	I.t.	0,45 mc/mq	
Volume Edificabile	V	mc 6.000	
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 6.50 (art. 18 punto 3 lett. f NTA)	
n.° alloggi previsti		n.° 20	
VERDE	Pubblico di standard comparto	V	mq 1.020
	Privato	VP	mq 1.800
Parcheggi Pubblici 1 <sup>^</sup> e 2 <sup>^</sup> di standard del comparto P (U1+U2)	P	mq. 810	
Parcheggio pubblico di PRG extra standard indicato in cartografia	P	mq 1.150	
Verde pubblico di PRG extra standard indicato in cartografia	V	mq 810	
Strade e marciapiedi Pubblici		mq 2.100 circa	
In fase attuativa dovranno essere salvaguardate le siepi meritevoli di tutela presenti nel comparto e segnalate dalla tav.3 (carta forestale e dell'uso dei suoli) del PTCP			

<b>OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL PATRIMONIO COMUNALE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI</b>	
1	Realizzazione e cessione di verde e parcheggi pubblici di PRG extra standard e sistemazione nel nodo viario Via dei Fiori-Via Crocetta, secondo il progetto preliminare depositato in data 31.01.2008 pgn. 1472 e relativo progetto esecutivo , da richiamare nella relativa convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale ( Ai sensi dell'Art.18L.R.20/00).

**RIFERIMENTI:**

Promessa unilaterale rep. 2302 registrata a Cesena il 25.11.05 al n. 2228 e schema di convenzione pubblico privato allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2008

COMPARTO ATTUABILE A SEGUITO DI STIPULA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000  
COME APPROVATO DALLA PROVINCIA DI FORLÌ CESENA CON DELIB. G.P. N. 93507/545 DEL 21.10.2008

<b>SCHEDA P.U.A. N.° 12 Benvenuti BALIGNANO</b>		
<b>DEFINIZIONE DELLE AREE</b>	<b>ZOONING PRG</b>	<b>DATI DIMENSIONALI</b>
Superficie Territoriale (Catastale)	S.T.	mq 10.181
Superficie Fondiaria	S.F.	mq 6.000
Indice Fondiario	I.f.	0,5 mc/mq
Volume Edificabile	V	mc 3.000
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 6,50 (art. 18 punto 3 lett. f NTA)
n.°alloggi previsti		n.° 12 PRESCRIZIONE :le tipologie edilizie non devono contrastare per sagoma e dimensioni con il minuto edificato presente,evitando in particolare soluzioni in linea o schiere in blocco unico.
Verde Pubblico di standard (in parte indicato in cartografia di PRG) VU2	V	mq. 510
Verde Privato	VP	mq 300
Parcheggio Pubblico extra standard indicato in cartografia di PRG	P	mq 1.600
Parcheggio Pubblico di standard complessivi del comparto PU1+PU2	P	mq. 470

<b>OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL PATRIMONIO COMUNALE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI</b>	
1	Realizzazione e cessione di Parcheggio Pubblico extra-standard di 1.600 mq. e di tratto di marciapiede su Via Massa secondo il progetto preliminare depositato in data 13.02.2008 pgn. 2225 e relativo progetto esecutivo

**RIFERIMENTI:**

Promessa unilaterale rep. 2298 registrata a Cesena il 29.11.05 al n. 2221 e schema di convenzione pubblico privato allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2008

COMPARTO ATTUABILE A SEGUITO DI STIPULA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000  
COME APPROVATO DALLA PROVINCIA DI FORLÌ CESENA CON DELIB. G.P. N. 93507/545 DEL 21.10.2008

<b>SCHEMA P.U.A. N.° 13 Paganelli BALIGNANO</b>		
<b>DEFINIZIONE DELLE AREE</b>	<b>ZONING PRG</b>	<b>DATI DIMENSIONALI</b>
Superficie Territoriale (Catastale)	S.T.	mq 7.600
Superficie Fondiaria	S.F.	mq 1.200
Indice Fondiario	I.f.	1 mc/mq
Volume Edificabile	V	mc 1.200
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 6.50 (art. 18 punto 3 lett. f NTA)
n.° alloggi previsti		n.° 4 ( n°2 case bifamiliari)
VERDE	Pubblico	V
	Privato	VP
Park pubblici (n°4 x 1,5 x 21mq.) da monetizzare	P	mq 126
Park pubblici extra standard cimitero di Balignano e strada di accesso	P	mq.3460
Area per ampliamento Cimitero di Balignano da cedere	G1	mq.1500

<b>OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL PATRIMONIO COMUNALE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI</b>	
1	Cessione per l'intero comparto : aree per parcheggio pubblico P nell'intorno del cimitero di Balignano (comprensiva strada di accesso) di circa mq. 3.460 oltre a mq. 600 di aree per verde pubblico e mq.1500 per area di ampliamento Cimitero di Balignano G1 ( per complessivi mq. 5.560 circa), da indicare nella relativa convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale ( Ai sensi dell'Art.18L.R.20/00).
2	Progettazione e realizzazione della strada di accesso al parcheggio cimiteriale comunale di mq. 525 ca. secondo il progetto preliminare depositato in data 31.01.2008 pgn. 1518 e 12.2.08 pgn. 2176 e relativo progetto esecutivo

**RIFERIMENTI:**

Promessa unilaterale rep. N. 2303 registrata a Cesena il 29.11.05 al n. 2227 e schema di convenzione pubblico privato allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 9 del 14.03.2008

Attuazione subordinata alle prescrizioni indicate nella delib. G.P. n. 93507/545 del 21.10.2008

### CAPITOLO III

## ZONE PRODUTTIVE

#### **Art. 19 (Zone artigiano - industriali - Zone territoriali Omogenee D)**

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività industriali e di artigianato e commerciali.

- **Sono inoltre ammessi i depositi o i magazzini di merce all'ingrosso,**
- **i ricoveri per autoveicoli da trasporto,**
- **i magazzini-deposito delle imprese edili,**
- **lavorazioni di materiali per l'edilizia,**
- **depositi,**
- **rimesse,**
- **edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli utenti delle zone stesse,**
- **uffici e mostre connessi all'attività della zona, con la previsione di una superficie di vendita al dettaglio, per ogni attività all'ingrosso, non superiore a mq 150,**
- **l'edificazione per ogni lotto di un'abitazione per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti di superficie utile Sul non superiore a mq. 200 complessivi, che dovrà essere asservita alla attività esercitata nel fabbricato produttivo e non potrà essere frazionata e ceduta singolarmente.**

La superficie utile lorda destinata alla attività non può essere , in alcun caso, inferiore al 50% della superficie totale lorda costruita.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualunque genere o natura.

Non sono consentiti gli scarichi nelle fognature o pozzi di acque e rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadini o per l'agricoltura, è imposto il rigoroso rispetto sia per il rilascio della concessione sia per consentire la continuazione dell' attività di quanto stabilito dalle Leggi n. 319 del 10/5/1976 e n. 690 del 8/10/1976 ,della successiva circolare del Comitato dei Ministri del 4/2/1977, nonché di eventuali e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei PUA attuati, decorso il termine di validità della convenzione urbanistica, i lotti già edificati sono soggetti alle prescrizioni urbanitiche del piano attuativo anche se scaduto

#### **1) zone di completamento produttivo D1**

In tali zone il piano si attua:

- con normale permesso di costruire in aree di modeste dimensioni o ampliamenti di attività artigiano-industriali esistenti.

(L'ampliamento è consentito anche per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. su tutto il territorio comunale indipendente dalla tipologia, sulla base del lotto minimo richiesto dalle N.T.A.).

- **tramite PUA in caso di superficie territoriale superiore a mq 1500**

Si applicano i seguenti indici:

- a) Sm = superficie massima di intervento: 1500 mq, **salvo preesistenze di attività produttive consolidate ;**
- b) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 75% della superficie fondiaria
- c) PP – PR Vedi tabella "PARK" art. 11;
- d) VI = Indice di visuale libera: 0,5 (distanza minima dai confini = 5 ml.)
- e) H = altezza massima degli edifici: 12,00 ml. salvo che per particolari impianti produttivi non si renda necessaria un'altezza maggiore, che sarà comunque vietata per i corpi degli uffici e/o dalla residenza.
- Per le aree ricomprese nel perimetro area studio del capoluogo Longiano (come da delib. CC n. 10 del 2.3.2009) l'H max. ammessa è ml.7,50 in caso di ampliamenti, nuove costruzioni, ricostruzioni.**
- f) Q = rapporto massimo di copertura: 60% della superficie fondiaria.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 10)

E' ammesso l'accorpamento dei lotti con progettazione unitaria.

L'ampliamento di ogni attività artigiano-industriale esistente sarà comunque subordinato alla eliminazione di

effluvi e inquinamenti sia liquidi che gassosi ed alla eliminazione di molestie causate da rumori ed odori.

Quando per particolari pendenze del terreno, per problemi di accesso e di viabilità, per preesistenti condizioni di utilizzo edilizio e di assetto distributivo-funzionale sia difficile o impossibile realizzare la quota di parcheggio di urbanizzazione primaria e/o quando le superfici del parcheggio da realizzare sarebbero insufficienti per consentire una organizzazione funzionale, in luogo della realizzazione e della cessione al Comune di detto parcheggio sarà possibile la sua "monetizzazione" in base a parametri stabiliti da apposita Deliberazione della Amministrazione Comunale;

**nelle Zone di Completamento produttivo D1 è esclusa la possibilità di insediare nuove attività appartenenti alle seguenti tipologie :**

- lavorazioni insalubri di prima e seconda classe (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265);
  - industrie a rischio di incidente rilevante (D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334);
  - attività aventi obbligo di valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 9/99, salvo strutture commerciali già previste;
  - attività rumorose incompatibili con la classe acustica assegnata al tessuto polifunzionale, previa valutazione di impatto acustico di cui alla L.R. 15/01, art. 10;
  - attività generatrici di forti flussi di traffico.
- sono ammesse le destinazioni a pubblici esercizi, bar, caffetterie, tavole calde e mense

#### **Zone produttive di completamento sature:**

**Per le seguenti aree appositamente contrassegnate in cartografia sono ammissibili solo gli interventi manutentivi e di adeguamento igienico sanitario:**

- zona D1 in Via Fontanazze;
- zone D1 poste lungo la SP 40 Badia-S. Paola;
- zona D1 Via Cerreto;
- zona D3 a Felloniche;

#### **2) Attività di rottamazione e demolizione esistenti D1R**

**Le disposizioni di cui al presente punto si applicano alle attività di rottamazione e demolizione esistenti nelle zone D1.**

Per esse sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati esistenti sopra definiti nonché ampliamenti funzionali della superficie complessiva (Sc) nel rispetto del rapporto di copertura  $Q_{max} = 30\%$  fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e i parametri edilizi delle zone D1 di cui al punto precedente, compreso il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui al Piano stralcio per il rischio idrogeologico.

Le opere pertinenziali (pensiline aperte, muretti, siepi.....) specificatamente richieste dalla Provincia di Forlì – Cesena, per l'ottenimento della specifica autorizzazione ,sui progetti di adeguamento alle norme delle Leggi di settore o di rinnovo di autorizzazione provinciale potranno essere realizzate ad una distanza di mt.1,5 dal confine di zona e/o di proprietà.

Sono ammessi depositi all'aperto nelle misure compatibili con il D.L. n.22 del 05/02/1997 (Decreto Ronchi).

La definizione di tali aree è temporale ed è limitata all'effettiva destinazione d'uso delle stesse ad aree per la rottamazione, specificatamente autorizzate a tal scopo ai sensi del D.L. 22/97, **in tali aree sono consentite quelle opere che consentono l'ottenimento della prevista Autorizzazione della Provincia FC;** alla scadenza o alla cessazione di tali attività le aree torneranno ad essere definite D1 (Aree produttive ad intervento diretto).

#### **3) Zone di espansione produttiva D2**

In tali aree si interviene con P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi – vedi art. 8), **secondo i contenuti delle SCHEDE P.U.A. contenute nel presente articolo e** comunque, sempre nelle aree non ricomprese nei limiti massimi di superficie di cui al precedente punto D1, tali interventi urbanistici attuativi si attueranno con i seguenti indici:

- a) Ut = indice di utilizz. territoriale: 2/3 della superficie Territoriale
- b) Q = rapporto massimo di copertura: 1/2 della superf. fond.
- c) PP – PR Vedi tabella "PARK" art. 11;
- d) Area di urbanizzazione secondaria: 15% St. (art. 10, punto C.2/d)
- e) H = altezza massima degli edifici: 12,00 ml. salvo che per particolari impianti produttivi non si renda

necessaria un'altezza maggiore, che sarà comunque vietata per i corpi degli uffici e/o dalla residenza.  
f) VI = Indice di visuale libera: 0,50 (distanza minima dai confini:5,00 ml.)

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 10).

L'autorizzazione al Piano Particolareggiato di iniziativa privata e il **Permesso di Costruire** sono subordinate alla stipula di una convenzione che preveda i modi e le forme per adempiere all'obbligo di eliminazione delle fonti di inquinamento, recando quanto ricordato più sopra.

Nelle tavole di P.R.G. le zone indicate come D2 2000 (zone di espansione produttiva) si attuano con P.U.A. attraverso specifiche schede normative di riferimento urbanistico che sono sotto elencate e riportate, fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui agli allegati Capo A-V art. A-22, A-23, A-24, A-25, A-26 della L.R. 20/2000, resta inteso che la progettazione dei P.U.A. dovrà riguardare per intero quanto previsto dalle rispettive schede attuative sia rispetto agli indici urbanistici che alle opere pubbliche da eseguire.

### **Prescrizioni Particolari di carattere paesaggistico - ambientale**

In rapporto alle caratteristiche paesaggistiche del territorio le zone artigiano-industriali si suddividono in:

Zone D: artigiano industriali poste sotto la quota dei 75 m.s.l.m. , in cui si può intervenire applicando gli indici e le prescrizioni di cui ai punti 1 o 2 sopra riportati.

Zone D: artigiano-industriali poste sopra la quota dei 75 m. s.l.m. in cui si applicano indici e prescrizioni dei precedenti punti 1 e 3, ma in cui:

H= altezza degli edifici ora esistenti,

- salvo sopraelevazioni per adeguamento igienico-funzionale che non potrà superare ml. 0.80 salvo eventuali corpi strettamente tecnici.

Nell'ambito delle aree situate nella parte a monte della Via Emilia (SS. 9) di cui all'art. 19 del P.T.C.P. della Provincia di Forlì-Cesena (zone di particolare interesse paesaggistico –ambientale) negli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) dovranno essere assunti accorgimenti progettuali atti a mitigare l'impatto visivo sul paesaggio, quali la piantumazione di alberi e/o siepi autoctone, tali accorgimenti progettuali dovranno essere pure assunti nei progetti sulle aree di completamento soggette a **permesso di costruire diretto**.

**Nel caso ove nella scheda P.U.A. sia previsto il piano di trasferimento di attività industriali** dalle zone edificate ad altre zone o da altri Comuni, tra il Comune e le aziende interessate, con la partecipazione delle Organizzazioni Sindacali ed Imprenditoriali più rappresentative, vanno convenzionati gli aspetti relativi al loro trasferimento, con Convenzioni approvate dal Comune.

**L'approvazione del piano di trasferimento di cui sopra, costituisce condizione necessaria per l'attuazione urbanistica dell'intero comparto sul quale insiste l'area oggetto del piano di trasferimento.**

**Se tale condizione non dovesse essere soddisfatta, l'Amministrazione Comunale di Longiano si riserva la possibilità di eliminare le previsioni espansive artigianali e industriali (D2) dei comparti urbanistici interessati. Nel caso in cui, dopo l'approvazione del P.R.G. 2000, non venissero rispettati tempi, modi e condizioni previsti dalla convenzione stipulata con il Comune per il trasferimento delle aziende, l'Amministrazione Comunale di Longiano si riserva di eliminare, con apposita variante urbanistica al P.R.G., le previsioni espansive proposte secondo tempi e modi previsti dalla convenzione del Piano di Trasferimento Aziendale.**

### **3) Attività di rottamazione nelle zone di espansione D2R**

**Le disposizioni di cui al presente punto si applicano alle attività di rottamazione e demolizione da insediarsi nelle zone D2.**

In tali aree sono ammesse attività di rottamazione al coperto e all'aperto secondo la specifica scheda P.U.A. Nella progettazione dei P.U.A. dovranno essere completamente rispettate le prescrizioni ambientali e igienico – sanitarie previste dal D.L. n° 22 del 05/02/97 (Decreto Ronchi) e ss.mm..

### **4) Zone per attrezzature turistiche e alberghiere D3**

**Tali zone sono destinate ad impianti ricettivi e di servizio al turismo.**

**“Destinazioni d'uso ammesse:** strutture ricettive alberghiere quali alberghi, hotel e pubblici esercizi legati alla somministrazione di alimenti e bevande di cui alla LR 14/2003

Possono essere previste ulteriori specificazioni tipologiche aggiuntive quali: centro benessere, beauty - farm,

centro congressi, villaggio-albergo come definite dalla L.R. 16/2004 e s.m.i.”

In tali zone il piano si attua tramite piano particolareggiato di attuazione (PUA) per superfici superiori a mq. 1.500, applicando, comunque, i seguenti indici:

- a) **Ut = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq./mq.**
- b) **PP – PR Vedi tabella “PARK” art. 11;**
- c) **H = altezza massima = 10,50 ml.**
- d) **Area di urbanizzazione secondaria: 100% SUL (art. 10, punto C.2/c)**
- e) **VI = indice di visuale libera = 0,50**
- f) **Q = rapporto massimo di copertura = 20% della superficie fondiaria**

#### **5) Zone per rottamazione e demolizione D4**

Tali zone sono destinate ad attività di rottamazione e demolizione nelle quali è attiva la potenzialità di spostamento in aree idonee alla rottamazione dove dovranno essere completamente rispettate le prescrizioni ambientali e igienico – sanitarie previste dal D.L. n° 22 del 05/02/97 (Decreto Ronchi), tale potenzialità viene esplicitata al successivo art.20 (Disciplina delle attività commerciali).

**Per le motivazione esposte al precedente capoverso su tali zone sono previsti solamente limitati interventi edilizi per depositi o lavorazioni particolari e per i servizi degli operatori.**

Il piano si attua per intervento diretto:

- a) **Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq./mq. con max. 200 mq.**
- b) **PP – PR Vedi tabella “PARK” art. 11;**
- c) **VI = Indice di visuale libera = 0,50 (minimo 5 ml.)**
- d) **H = Altezza massima = 10,50 ml.**

#### **6) Zone esposizione e commercio automezzi D5**

Tali zone sono destinate alla sola esposizione ed al commercio di automezzi all'aperto.

Sono previsti i limitati interventi edilizi per servizi degli operatori, **nel rispetto delle Norme del Codice della Strada.**

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

- a) **Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq./mq. con max. 200 mq.**
- b) **PP – PR Vedi tabella “PARK” art. 11;**
- c) **VI = Indice di visuale libera = 0,50 (minimo 5 ml.)**
- d) **H = Altezza massima = 10,50 ml.**

#### **7) Zone adibite ad impianti di distribuzione carburante D6**

##### **Zone adibite ad impianti di distribuzione carburante di completamento D61**

##### **Zone adibite ad impianti di distribuzione carburante di espansione D62**

Criteria, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati (**attualmente solo in adeguamento agli impianti di distribuzione di carburanti esistenti**), norme tecniche per la loro installazione e per il potenziamento e la ristrutturazione di quelli esistenti. (art. 2 comma 1 del d.leg.vo n° 32 dell'11 febbraio 1998 e successive modifiche ed integrazioni).

##### **1) impianti stradali pubblici di distribuzione di carburante**

a) Ripartizione del territorio comunale in zone:

Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare come definiti dalle norme regionali, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee: ZONA A – centro storico: all'interno di detta area **non possono essere installati** nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti.

ZONA B e C –: all'interno di tali zone **non possono essere installati** nuovi impianti di distribuzione carburanti.

ZONA D6 (D61 e D62) - : in tali zone possono essere installati nuovi impianti di distribuzione di carburante per

autotrazione di tipo "stazione di rifornimento" e "stazione di servizio" così come definite dalla Legge Reg.le, con servizi commerciali connessi alla persona ed ai veicoli.

ZONA di fasce di rispetto stradale, zona agricola normale, zone agricole di tutela dei corpi idrici sotterranei e zone di tutela del paesaggio agrario: all'interno di dette zone non possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definite dalla Legge Reg.le, con la presenza di servizi commerciali connessi alla persona ed ai veicoli.

2) (D61) principi generali e norme per l'installazione e l'adeguamento di quelli esistenti.

**a) Fasce di rispetto della viabilità (D.Leg.vo n° 285/92 e D.P.R. n° 495/92):**

**E' consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante e di adeguamento a quelli esistenti, nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (art. 24 comma 4 del D.Leg.vo n° 295/92 e D.P.R. n° 495/92) nel rispetto della specifica normativa regionale vigente in materia e da quanto previsto dal P.R.G.**

**b) Tipologie:**

I nuovi impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche minime della "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definite dalla normativa regionale in materia ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni ed alle seguenti norme tecniche.

c) (D62) Indici urbanistico-edilizi da applicarsi per la realizzazione di nuovi impianti e per la ristrutturazione ed il potenziamento di quelli esistenti,

Le estensioni minime e massime consentite per l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono le seguenti:

**D61\***

**D62\***

stazione di servizio

6000MQ

8000MQ

stazione di rifornimento

4000MQ

5000MQ

\*(valida esclusivamente per la ristrutturazione ed il potenziamento degli impianti esistenti in quanto in tale zona sono vietati nuovi impianti ed a condizione che l'ampliamento avvenga su un'area con destinazione d'uso conforme a quanto previsto dall'art. 1 delle presenti norme).

Le superfici minime sono quelle dettate dalle norme di indirizzo programmatico della Regione Emilia Romagna.

- Altezza massima dei fabbricati ml 5,00;
- $U_f = 0,05$  mq/mq.

Nel calcolo della superficie di impianto sono da computarsi anche le rampe di accelerazione e decelerazione.

d) Distanze fra impianti.

Le distanze minime fra impianti stradali pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono quelle fissate dalla Legge Regionale vigente in materia al momento della presentazione della domanda completa come indicato dall'art. 1 del D.Leg.vo n° 32/98.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo fra due impianti e comunque secondo le modalità fissate dalla Legge Reg.le.

e) Prescrizioni in ordine alla viabilità.

**Gli impianti stradali di distribuzione carburanti sia esistenti che di nuovo impianto, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale ai sensi dell'art. 22 del D.leg.vo n° 295/92 ed art. 61 comma 3 del D.P.R. n° 495/92. La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale dovrà essere realizzata mediante la costruzione di un'aiuola spartitraffico avente le caratteristiche di cui al successivo art. 16.**

Tale normativa vale anche per l'adeguamento degli impianti esistenti.

Sulle strade di competenza dell'Anas e della Provincia, fermo restando il fronte minimo stabilito dai predetti Enti, la separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale, oltre che alle seguenti norme, dovrà essere conforme alle eventuali prescrizioni particolari impartite dagli stessi.

f) Tutela dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e paesaggistico.

La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburante deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale; non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale. E' vietata l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti sia pubblici che privati nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi della L. n° 1089/1939.

g) Luoghi in cui è vietata l'installazione di nuovi impianti.

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti non è consentita in prossimità di intersezioni (o triangoli di visibilità), fossi, fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n° 495/92.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione di carburanti per autotrazione in corrispondenza di canalizzazioni semaforiche; quelli esistenti dovranno spostare gli accessi in modo che non siano collocati in corrispondenza delle suddette canalizzazioni, entro i termini di cui al D.Leg.vo n° 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, se non diversamente stabilito in quanto già notificata l'incompatibilità di cui all'art. 1 comma 5 del D.Leg.vo n° 32/98 in materia di accessi, e secondo quanto specificato nel successivo punto 9. Nel caso in cui ciò non sia possibile, l'impianto dovrà essere trasferito.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia pubblici che privati nelle fasce di rispetto dei cimiteri né il potenziamento di quelli esistenti, come disposto dal R.D. 27/07/1934 n° 1265.

h) Accessi

La distanza degli accessi dei nuovi impianti di distribuzione carburante da intersezioni stradali, sia all'interno che all'esterno del perimetro del centro abitato, non deve essere inferiore a quella fissata dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione fissate rispettivamente in ml 12,00 e ml 95,00. Per gli impianti esistenti, laddove risulta tecnicamente impossibile l'adeguamento degli accessi a quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, è concessa la deroga fino ad un minimo di ml 6,00 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, a condizione che comunque il fronte minimo dell'impianto non sia inferiore a ml 30,00. Per tutti gli altri impianti esistenti, l'accesso dovrà essere reso conforme alle norme del Nuovo Codice della Strada. Nel caso in cui gli impianti siano collocati all'interno di aree comprendenti altre attività (vedi ad es. centri commerciali, parcheggi attrezzati, etc), gli accessi dell'impianto dovranno essere fisicamente separati dagli accessi delle altre attività e non interferire con questi.

Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione e di decelerazione dovranno avere una lunghezza minima rispettivamente di ml 75,00 e di ml 60,00 e larghezza non inferiore a ml 3,00, raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a ml 10,00.

Sulle strade di tipo B, C e D (così come definite dal D.Leg.vo n° 285/92), gli accessi dovranno avere una larghezza di ml 15,00 e aiuola spartitraffico centrale di ml 30,00 oltre alle corsie di accelerazione e decelerazione dimensionate in base alla velocità massima consentita sulla strada e comunque non inferiori a ml 60,00.

Sia gli impianti di nuova costruzione che quelli esistenti non possono avere accessi da due o più strade. Gli impianti esistenti aventi accessi da più di una strada, dovranno adeguarsi alle presenti norme entro e non oltre sei mesi dalla data di approvazione delle stesse.

i) Occupazione di aree pubbliche.

Qualora per la realizzazione e/o la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti su area privata sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione previa corresponsione del canone previsto.

I nuovi impianti non potranno occupare né suolo né sottosuolo pubblico con serbatoi e/o tubazioni necessarie all'erogazione di carburante. Sono ammessi solo ed esclusivamente gli allacci alla rete di approvvigionamento idrico, alla rete fognaria, al gasdotto, nonché alle reti elettriche e telefoniche.

l) Manufatti ammessi nelle aree di rispetto della viabilità.

Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione dei carburante (colonnine, serbatoi, pensiline etc.) ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a mt 10,00 dalla carreggiata stradale. Tutte le altre strutture (bar, ristorante, officina, motel, etc) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

m) Distanze dai confini, dagli altri edifici e da linee ferroviarie e linee elettriche.

Nei nuovi impianti, sia le colonnine che i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compresi gli impianti di autolavaggio dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a ml 5,00 dai confini di proprietà e a ml 10,00 dagli altri edifici esistenti e/o previsti. Le tubazioni di equilibrio (o impianto di recupero dei vapori) non potranno essere poste ad una distanza inferiore a mt 1,50 dai confini di proprietà. Negli impianti esistenti, e di nuova costruzione, l'installazione di nuovi autolavaggi potrà essere assentita solo nel rispetto di quanto sopra stabilito ed esclusivamente negli impianti aventi i requisiti minimi di "stazione di servizio". In ogni caso di nuova installazione di impianti di distribuzione sia pubblici che privati dovranno essere osservate le distanze di sicurezza fissate per le linee ferroviarie e le linee elettriche.

n) Scarichi.

Tutti gli scarichi, compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli, devono essere autorizzati dall'autorità competente previa acquisizione del parere dell'A.S.L. di Cesena e realizzati secondo le norme vigenti.

In ogni caso deve sempre essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (ad es. in corrispondenza degli accessi), procedere alla loro copertura.

Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio ed ove la lunghezza del tratto coperto superi di ml 10,00, devono essere provviste di idonei pozzetti carrabili ed ispezionabili da eseguirsi a cura e spese dei titolari degli impianti. Particolari manufatti dovranno essere concordati con gli uffici tecnici del comune.

o) Serbatoi.

Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quando necessari o sia prevista la sostituzione dei serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite. L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve comunque essere conforme al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 24/05/1999 n° 246 "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".

p) Parcheggi

Nel caso in cui nell'impianto di distribuzione carburanti siano previsti servizi connessi alla persona ed ai mezzi (officine, bar, ristoranti, etc) la dotazione minima di parcheggi dovrà essere quella stabilita dal P.R.G. per attività analoghe poste al di fuori delle aree di impianto.

q) Caratteristiche dello spartitraffico.

**Lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di ml 2,00 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di ml 0,80 e massima di ml 1,50, realizzato mediante cordolatura di altezza non superiore a cm 20,00.**

Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di ml 0,80 misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società e al pannello di cui al punto 9) del successivo articolo 18.

Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistono marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto, deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordolatura, pavimentazione) dei marciapiedi esistenti e perfettamente allineati con questi.

In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Dovranno inoltre essere realizzati appositi scivoli per le persone handicappate o con difficoltà motoria.

r) Abbattimento di piantagioni.

L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circ. 11/08/1966 n° 8321 del Ministero dei Lavori Pubblici – Ispettorato Generale Circolazione.

In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente impossibile spostare l'accesso in altre posizioni.

In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di

abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della suddetta Circolare.

In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta la reintegrazione a cura e spese del richiedente, laddove indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

In ogni caso non è consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi della Legge n° 1497 del 29/06/1939 e dalle Leggi Reg.li in materia.

s) Insegne

La ditta proprietaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della società con l'eventuale dicitura "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

Le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 10 (dieci);

Le insegne su palina devono avere dimensione massima di mq. 4 (quattro) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;

Le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi.

Deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;

Le insegne devono essere posizionate ad almeno ml 3,00 dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso ed in ogni caso non devono sporgere su marciapiedi o pertinenze stradali;

L'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele/mq. e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione, per l'uso dei colori adottati, con la segnaletica stradale, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforizzati o intersezioni;

L'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;

L'insegna non deve in ogni caso interferire con la segnaletica stradale;

Deve essere collocato sull'aiuola spartitraffico, un apposito pannello indicante il prezzo dei singoli prodotti erogati la cui superficie non potrà essere superiore a mq 2,00.

Sono consentite scritte luminose variabili solo ed esclusivamente all'interno del box del gestore e solo se poste parallelamente al senso di marcia. La loro dimensione non dovrà comunque essere superiore a mq. 1,00 ed i colori utilizzati non potranno essere quelli degli impianti semaforici. Il mancato rispetto di quanto sopra prescritto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.Leg.vo n° 507/93, disponendo altresì la rimozione, a carico del proprietario dell'impianto, di quanto non conforme, entro i termini stabiliti dall'ordine di rimozione. Quanto previsto dall'art. 23 del D.Leg.vo n° 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, è esteso anche alle strade di tipo C e D.

t) Segnaletica.

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Nuovo Codice della Strada. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

u) Attività ammesse.

Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti le attività ammesse sono quelle determinate dal M.I.C.A. e la vendita di generi vari è quella definita anch'essa dal M.I.C.A.

3) SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE.

a) Obblighi in caso di smantellamento e rimozione.

Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti sia pubblico che privato, deve essere richiesta apposita autorizzazione edilizia allo smantellamento.

L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere:

la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;

il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;

la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;

l'eventuale bonifica del suolo nel caso in cui si siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento, da concordarsi con l'A.R.P.A. (A.S.L.)

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere fatte oltrechè all'ufficio autorizzazioni edilizie, all'ufficio impianti carburanti ed all'A.R.P.A. onde consentire i dovuti controlli di competenza.

#### 4) PRESCRIZIONI PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE AD USO PRIVATO.

##### a) Prescrizioni.

L'installazione di impianti di distribuzione ad uso privato è soggetta alla stessa normativa di quelli pubblici come disposto dall'art. 3 punto 10 del D.Leg.vo n° 32/98, e della **L.496 del 28.12.1999 e ss.mm.ii.**

I serbatoi di contenimento del carburante dovranno avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (interrati, a doppia parete dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di recupero vapori).

In caso di sostituzione dei serbatoi esistenti, dovranno essere collocati solo ed esclusivamente serbatoi a doppia parete con rilevatore di perdite.

L'area ove avviene il rifornimento dei mezzi deve essere impermeabilizzata e pavimentata munita di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche ed eventuali sistemi di contenimento versamenti accidentali di idrocarburi.

Il carburante potrà essere erogato solo ed esclusivamente ai mezzi intestati alla ditta richiedente e nessuna pubblicità o cartello pubblicitario potrà essere utilizzato per segnalare la presenza dell'impianto. L'inosservanza di tali norme comporterà la revoca dell'autorizzazione comunale.

La documentazione da presentare per l'installazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti ad uso privato è quella di cui al titolo successivo eccetto i punti g), j), k), m), n). Il parere preventivo dell'U.T.F. necessita solo ed esclusivamente per impianti aventi capacità superiore a mc. 10,00.

#### 5) DOCUMENTAZIONE E NORME GENERALI

##### a) Documentazione.

La documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione petrolifera è la seguente:

Relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva chilometrica o l'esatto indirizzo (qualora trattasi di viabilità urbana) del progettato nuovo impianto di distribuzione di carburanti, la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo degli erogatori, il tipo e la capacità dei serbatoi, la previsione di allaccio ai servizi a rete (fognatura, idrica, etc. con indicazione delle sezioni e dei particolari costruttivi delle stesse;

Perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto all'albo, attestante il rispetto di tutte le norme e prescrizioni urbanistiche, fiscali, concernenti la sicurezza sanitaria ed ambientale, la tutela dei beni storici, artistici e paesaggistici, la sicurezza stradale, nonché le norme di indirizzo programmatico della Regione Emilia Romagna, nonché il rispetto di tutti i criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa. La perizia giurata dovrà fare riferimento ai pareri preventivi di A.R.P.A., U.T.F. e VIGILI DEL FUOCO citando gli estremi degli stessi (data e protocollo).

planimetrie in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto di intervento, tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica; estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a mesi 6 (sei) e certificato catastale con riportata l'esatta superficie della/delle particelle oggetto d'intervento;

planimetria dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati ed accessori esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché tutte le servitù e vincoli di qualsiasi genere esistenti sull'area d'intervento ed eventuali essenze arboree di pregio;

planimetrie di progetto in scala 1:100 di tutti i manufatti da realizzare;

planimetria di progetto in scala 1:500 con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, la sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi, all'aiuola spartitraffico, ai marciapiedi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde ed alla eventuale recinzione per la quale, laddove realizzata, dovrà essere fornita apposita sezione e prospetto in scala 1:20 e dovrà essere conforme a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale;

planimetria di progetto in scala 1:500 riportante con diversa simbologia, tutte le reti (fognatura, idrica, telefonica, etc) con indicato il dimensionamento delle stesse ed i particolari costruttivi in scala 1:20;

planimetria di progetto in scala 1:500 con indicate con diversa colorazione, tutte le tubazioni inerenti l'impianto

di erogazione carburante (compreso l'impianto di recupero vapori), le colonnine e la loro distanza da tutti gli altri manufatti;

- a) planimetria in scala 1:500 indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale (comprese tutte le insegne), da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed eventualmente pedonali, previsti all'interno dell'area, nonché le modalità di separazione degli stessi;
- b) prospetti esterni in scala 1:100 riportanti tutte le insegne (a colori), la colorazione definitiva e le relative altezze di tutti i manufatti dell'impianto. Qualora vengano realizzati edifici in aderenza ad altri esistenti, i prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti o, se di notevoli dimensioni, di una parte significativa delle stesse;
- c) sezioni in scala 1:100 con indicate le quote definitive di tutta l'area e la quota di riferimento che dovrà essere quella stradale esistente o di progetto;
- d) dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, agli indici di fabbricazione ed all'altezza dei fabbricati, nonché il dimensionamento delle aree di urbanizzazione primaria calcolate secondo le norme di P.R.G. per le destinazioni d'uso insediate a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti;
- e) eventuali nulla-osta dei comuni ove gli impianti vengono rinunciati ai fini della costruzione del nuovo impianto.

Nel caso di potenziamento di impianto a seguito di rinuncia di altro, il proprietario dell'impianto entro 30 gg. dalla notifica dell'autorizzazione al potenziamento deve esibire al comune la ricevuta di consegna del libro carico-scarico e della licenza fiscale all'U.T.F. relative all'impianto rinunciato.

Tutta la documentazione deve essere redatta e firmata da tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge e controfirmata dall'avente titolo alla concessione ed inviata contestualmente in n° 3 copie al Settore Servizi sul Territorio, Servizio Urbanistica del Comune di Longiano, Piazza Tre Martiri, 8.

b) Altre disposizioni in materia.

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti in materia.

c) Impianti su aree pubbliche.

Per quanto concerne l'installazione di impianti su aree pubbliche, ove consentito dal P.R.G., si procede nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 comma 4 del D.Leg.vo n° 32/98 mediante bando di gara e secondo modalità che garantiscano la partecipazione di tutti gli interessati a condizioni eque e non discriminatorie nel rispetto comunque di quanto stabilito dalla presente normativa per quanto attiene i requisiti di superficie, accessi, etc.

Per gli impianti esistenti, per i quali non esistono i requisiti minimi di adeguamento alla presente normativa ed alle norme del Nuovo Codice della Strada in materia di accessi e realizzazione di spartitraffico, devono essere rimossi entro i termini di cui alla comunicazione di incompatibilità effettuata ai sensi dell'art. 1 comma 5 del D.Leg.vo n° 32/98 e come disposto dall'art. 3 comma 2 dello stesso D.Leg.vo.

## 8) **D** SPORTIVO ( CENTRO IPPICO PRIVATO)

**Area adibita esclusivamente a centro ippico privato, con pista per allenamento di cavalli e relativi servizi, stalle e ricoveri attrezzi e mezzi, oltre che con residenza di personale del centro ippico e casa padronale della proprietà;**

**In tali zone il piano si attua tramite intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri edilizi :**

- a) **Superficie massima di edifici da adibire a servizi vari e stalle del centro ippico Mq.1000 ;  
H = altezza massima servizi e stalle = 10,50 ml.**
- b) **Superficie massima di edifici da adibire a residenza del personale e a casa padronale Mq.400;  
H = altezza massima edifici adibiti a residenza = 7,50 ml.**
- c) **PP – PR Vedi tabella “PARK” art. 11;**
- d) **VI = Indice di visuale libera: 0,5 (distanza minima dai confini = 5 ml.)**

(Si specifica che le superfici massime edificabili sono da intendersi comprensive delle superfici già esistenti).

## **D.bis** CENTRO SPORTIVO

Area adibita esclusivamente a centro sportivo privato attraverso rifunzionalizzazione e riqualificazione dei volumi esistenti, e regolarmente autorizzati, con possibilità di realizzare un'abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione. In tale zona il piano si attua con permesso di costruire convenzionato per l'individuazione degli standard urbanistici da realizzare:

- a) utilizzo massimo delle superfici esistenti per esercizi di vicinato mq. 200 con limite per ogni esercizio pari a 150 mq;
- b) utilizzo delle superfici esterne ad uso sportivo 50% della superficie complessiva;

Parcheggi presti da tabella park

(Impianti sportivi e ricreativi scoperti;) Terziario diffuso, attrezzature sportive e artigianato di servizio (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi all'industria, attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative di quartiere, ricerca, ecc.)	Parcheggi privati (1 p. auto /3 utenti)  1 p. auto /100 mq Sul	Parcheggi pubblici  2,5 mq /5,5 mq Sul
--	---	--

Standard previsti in Zone sportive G2

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè' agli impianti ricreativi e sportivi, coperti e scoperti.

In tale zona il piano si attua per intervento diretto coordinato applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria ( comprendente gli impianti coperti e scoperti ) = 0,30 mq./mq. (calcio = 0,60 mq./mq. )
  - b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 1 mq./10mc.
- Aree pubbliche (vedi art. 9 punto C. 2/c )  
 Parcheggi di urbanizzazione primaria aggiuntivi per impianti sportivi da spettacolo scoperti = 60% Su.
- c) H = Altezza massima = 10,50 ml.
  - d) VI = Indice di visuale libera = 0,5

E' consentita l'edificazione per ogni lotto di un'abitazione per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti di superficie utile Sul non superiore a mq. 100 complessivi, che dovrà essere asservita alla attività esercitata nel fabbricato produttivo e non potrà essere frazionata e cedutasingolarmente.

### **19 bis. Area movimentazione mezzi**

Tali aree sono destinate esclusivamente al parcheggio e alla movimentazione degli automezzi.

- È vietata la costruzione di qualsiasi tipo di manufatto edilizio;
- Si prescrive l'obbligo di creare un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia, opportunamente dimensionato;
- a seguito della trasformazione del suolo atta a rendere idonea la movimentazione dei mezzi deve essere ottemperato il principio dell'invarianza idraulica.

# SCHEDE PUA ZONE PRODUTTIVE

COMPARTO ATTUABILE A SEGUITO DI STIPULA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000  
 COME APPROVATO DALLA PROVINCIA DI FORLI' CESENA CON DELIB. G.P. N. 93507/545 DEL 21.10.2008

<b>ACCORDO ART. 18 LR 20/2000 - BOCCHINI CARLA – area D1 via Emilia</b>		
<b>DEFINIZIONE DELLE AREE</b>	<b>ZOONING PRG</b>	<b>DATI DIMENSIONALI e catastali</b>
Superficie Fondiaria	S.F.	mq 5.900 circa (fg. 9 mapp. 111 e 86 parte)

**RIFERIMENTI:** STANDARD URBANISTICI EDILIZI DI RIFERIMENTO: vedi art. 19  
 Promessa unilaterale rep. 2329 registrata a Cesena il 29.5.06 al n. 1138 mod. 2 e schema di accordo pubblico privato allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 9 del 14.3.2008

<b>OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI</b>	
1	Progettazione preliminare – definitiva – esecutiva e realizzazione della sistemazione di Via Ponte Ospedaletto, secondo il progetto preliminare depositato in data 25.01.2008 pgn. 1143 da inserire nella convenzione ad esso allegata,(art.18 L.R. 20/00)

ACCORDO ART. 18 LR 20/2000 – F.LLI NEGROTTI SNC – area D1 via Emilia		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI e catastali
Superficie Fondiaria	S.F.	(fg. 2 mapp. 382 parte)

**RIFERIMENTI:** STANDARD URBANISTICI EDILIZI DI RIFERIMENTO: vedi art. 19

Promessa unilaterale rep. 2307 registrata a Cesena il 29.11.05 al n. 2224 mod. 2 e schema di accordo pubblico privato allegato alla delibera Consiglio Comunale n. 3 del 25.1.2007

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Lavori di sistemazione ed allargamento Via Fratta per un importo di circa € 41.132 come da progetto richiamato nella convenzione di costituzione Accordo ex art.18 L.R. 20/00

AREE PRODUTTIVE INDIVIDUATE DALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO-IDROGEOLOGICO NELL'AMBITO AFFERENTE IL CORRIDOIO INSEDIATIVO DELLA VIA EMILIA

L'attuazione delle aree afferenti i comparti interessati dall'accordo di Programma approvato ai sensi dell'art. 40 L.R. 20/2000 dal Decreto Presidenziale della Provincia di Forli-Cesena il 28.7.2003 dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nella conferenza conclusiva del 23.7.2003 di cui si riportano in seguito le schede di P.U.A. attuative:

# 2A

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 2

### SCHEDA 2A – Iniziative Immobiliari

SCHEDA P.U.A. n°1/D2 – Iniziative Immobiliari		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq <b>52.785</b>
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	mq <b>35.190 S.U.</b> ( 2/3 della Superficie Territoriale )
Altezza max. fabbricati	H. max	mt <b>12,00</b>
Aree di urbanizzazione secondaria Di cui:		mq <b>7.917</b> ( 15% S.T. ) di cui
- Verde Pubblico U2	V U2	mq <b>5.278</b>
- Parcheggi Pubblici U2	PP U2	mq <b>2.639</b>
Verde Privato	VP	mq <b>1.760</b> ( 5% S.U. )
Parcheggi Privati	PR	Vedasi art. 11 N.T.A.

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Progettazione e realizzazione del Museo del Disco nel Capoluogo.

# 2B

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 2

### SCHEDA 2B – APO FRUIT

SCHEDA P.U.A.– ApoFruit		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq <b>24.000</b>
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	mq <b>16.000 S.U.</b> ( 2/3 della Superficie Territoriale )
Altezza max. fabbricati	H. max	mt <b>12,00</b>
Aree di urbanizzazione secondaria Di cui: - Verde Pubblico U2 - Parcheggi Pubblici U2	V U2 PP U2	mq <b>3.600</b> ( 15% S.T. ) di cui mq <b>2.400</b> mq <b>1.200</b>
Verde Privato	VP	mq <b>800</b> ( 5% S.U. )
Parcheggi Privati	PR	Vedasi art. 11 N.T.A.

# 2C

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 2

### SCHEDA 2C – CHIMICART

AMPLIAMENTO LOTTO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO D1

SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO mq. 3.000 circa

Norme applicabili: vedi art.19 NTA PRG 2000

# 2D

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 2

### SCHEDA 2D – Famiglia GHINI

SCHEDA P.U.A. – Famiglia GHINI -		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq <b>29.853</b>
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	mq <b>19.902 S.U.</b> ( 2/3 della Superficie Territoriale )
Altezza max. fabbricati	H. max	mt <b>12,00</b>
Aree di urbanizzazione secondaria Di cui: - Verde Pubblico U2 - Parcheggi Pubblici U2	V U2 PP U2	mq <b>4.478</b> ( 15% S.T. ) di cui mq <b>2.985</b> mq <b>1.493</b>
Verde Privato	VP	mq <b>995</b> ( 5% S.U. )
Parcheggi Privati	PR	Vedasi art. 11 N.T.A.

# 3A

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 3

### SCHEDA 3A – Ditta GESTAL di Pollarini

SCHEDA P.U.A. n°3 /D2 e D3/ – Ponte Ospedaletto			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale Area D2	S.T. D2	mq <b>198.600</b>	
Indice di utilizzazione territoriale D2	U.T. D2	mq <b>132.400 S.U. D2</b> ( 2/3 della Superficie Territoriale D2 )	
Superficie Territoriale Area D3	S.T. D3	mq <b>17.000</b>	
Indice di utilizzazione territoriale D3	U.T. D3	mq <b>8.500 S.U. D3</b> ( 50% della Superficie Territoriale D3 )	
Altezza max. fabbricati	H. max	mt <b>12,00</b>	
Aree di urbanizzazione secondaria di cui:		mq <b>38.627</b>	
- Per le aree D2	V + PP D2	mq <b>30.128</b> ( 15% della S.T. D2 )	
- Per le aree D3	V + PP D3	mq <b>8.500</b> ( 100% della S.U. D3 )	
Verde	Pubblico area D2	V D2	mq <b>19.090</b> ( 10% della S.T. D2 )
	Pubblico area D3	V D3	mq <b>5.100</b> ( 60% della S.U. D3 )
	Privato area D2	VP D2	mq <b>6.620</b> ( 5% della S.U. D2 )
	Privato area D3	VP D3	mq <b>425</b> ( 5% della S.U. D3 )
Parcheggi	Pubblici area D2	PP D2	mq <b>9.930</b> ( 5% della S.T. D2 )
	Pubblici area D3	PP D3	mq <b>3.400</b> ( 40% della S.U. D3 )
	Privati area D2	PR D2	Vedasi art. 11 N.T.A.
	Privati area D3	PR D3	

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Progettazione e realizzazione nell'ambito del P.U.A. di una zona per la rottamazione di mq. 20.000 convenzionati con l'Amministrazione Comunale con opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate.

# 3B

## ACCORDO DI PROGRAMMA COMPARTO 3 SCHEDA 3B – Ditta NERI

SCHEDA P.U.A. n°4/D2– Ditta Neri		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq <b>26.800</b>
Indice di utilizzazione territoriale (2/3 della Superficie Territoriale)	U.T.	mq <b>17.866 S.U.</b>
Altezza max. fabbricati	H. max	mt <b>12,00</b>
Aree di urbanizzazione primaria e econdaria Di cui: - Verde Pubblico U2 - Parcheggi Pubblici U1+U2 ( 1 mq / 5,5mq S.U.)	V U2 PP U1+U2	mq <b>5.928</b> di cui mq <b>2.680</b> mq <b>3.248</b>
Verde Privato ( 5% S.U.)	VP	mq <b>893</b>
Parcheggi Privati	PR	Vedasi art. 11 N.T.A.

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
<b>1</b>	Sistemazione funzionale (raddoppio) della via Oberdan (Capoluogo), da realizzare in funzione di progetto preliminare da approvarsi in G.C., per un importo di € 135.000,00.

# 3B(Torroni) + 3C

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 3

## SCHEDA 3B + 3C – TORRONI GIUSEPPE

SCHEDA P.U.A. <b>3B + 3C</b> – Torroni Giuseppe -				
DEFINIZIONE DELLE AREE	AREA Commerciale	DATI DIMENSIONALI <b>TORRONI 3B</b>	DATI DIMENSIONALI <b>TORRONI 3C</b>	<b>TOTALI TORRONI 3B TORRONI 3C</b>
Superficie Territoriale	S.T. ....	mq <b>122.915</b>	mq <b>66.309</b>	mq <b>189.224</b>
<b>Superfici utili</b> Indice U.T = .2/3 della S.T	U.T.	mq <b>81.943 S.U.</b>	mq <b>44.206 S.U.</b>	mq <b>126.149 S.U.</b>
<b>Aree Commerciali NON ALIMENTARI</b> *	<b>D1CIC x 2 da mq1.500</b>			
Altezza max. fabbricati	<b>mt.12,00</b>	mt <b>12,00</b>	mt <b>12,00</b>	mt <b>12,00</b>
Aree di urbanizzazione primaria-secondaria: Parcheggi Pubblici U1+U2 ( 1mq/ 5,5 mqS.U. )	PP U1+U2	mq <b>27.190</b> di cui mq <b>12.291 ( V U2 )</b> mq <b>14.899 ( PP U1+U2 )</b>	mq <b>8.038 (PP U1+U2)</b>	mq <b>.35.228</b>
Verde Privato	VP	mq <b>4.097 ( 5% S.U. )</b>	mq <b>2.210 ( 5% S.U. )</b>	mq <b>6.307 ( 5% S.U. )</b>
Parcheggi Privati	PR	Vedasi art. 11 N.T.A.	Vedasi art. 11 N.T.A.	Vedasi art.11 N.T.A

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI

<b>TORRONI 3B</b>	Progettazione e realizzazione di opere pubbliche , per un importo di €.500. 000,00
<b>TORRONI 3C</b>	Progettazione e realizzazione di opere pubbliche , per un importo di €.500. 000,00

\*

#### N° 2 Aree Commerciali NON ALIMENTARI :

Nell'eventuale utilizzo di tali aree dovranno essere previsti tutti gli indici di Parcheggi pubblici e privati e verde pubblico e privato, secondo la quota prevista dalle vigenti NTA del PRG ed in particolare dalla L.R.14/99 e della delibera di Consiglio Regionale n.° 1253 del 23/9/99 e ss.mm..

# 3E

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 3

### SCHEDA 3E – SUBA

SCHEDA P.U.A. – SUBA		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq <b>17.425</b>
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	mq <b>11.616 S.U.</b> ( 2/3 della Superficie Territoriale )
Altezza max. fabbricati	H. max	mt <b>12,00</b>
Aree di urbanizzazione secondaria Di cui:		mq <b>2.613</b> ( 15% S.T. ) di cui
- Verde Pubblico U2	V U2	mq <b>1.743</b>
- Parcheggi Pubblici U2	PP U2	mq <b>870</b>
Verde Privato	VP	mq <b>580</b> ( 5% S.U. )
Parcheggi Privati	PR	Vedasi art. 11 N.T.A.

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Realizzazione di opere pubbliche per un importo pari a Euro 71.800, da attuare tramite la convenzione del P.U.A.

# 3F

## ACCORDO DI PROGRAMMA

### COMPARTO 3

#### SCHEDA 3F – S.I.S. Mineraria

### *PIANO DI TRASFERIMENTO AZIENDALE DITTA S.I.S. MINERARIA*

SCHEDA P.U.A.– S.I.S. Mineraria		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq <b>30.000</b>
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	mq <b>20.000 S.U.</b> ( 2/3 della Superficie Territoriale )
Altezza max. fabbricati	H. max	mt <b>12,00</b>
Aree di urbanizzazione secondaria Di cui: - Verde Pubblico U2 - Parcheggi Pubblici U2	V U2 PP U2	mq <b>4.500</b> ( 15% S.T. ) di cui mq <b>3.000</b> mq <b>1.500</b>
Verde Privato	VP	mq <b>1.000</b> ( 5% S.U. )
Parcheggi Privati	PR	Vedasi art. 11 N.T.A.

COMPARTO ATTUABILE IN BASE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000 ( DELIBERA PROVINCIA DI FORLI' CESENA G.P. N. 273 DEL 17.07.2007)

SCHEDA P.U.A. - 4 - Budelacci - Ponte Ospedaletto		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq.13.600
Superficie totale dei lotti		Tot. mq.8.440
ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA	D 2	mq.3.400 S.U
ZONE PER ROTTAMAZIONE E DEMOLIZIONE	D 4	mq.3.700 Sup.lotto S.U. (10% Sup Lotto) mq.370
ZONE PER ESPOSIZIONE E COMMERCIO AUTOMEZZI	D 5	mq.1.340 Sup.lotto S.U. (10% Sup Lotto) mq.134
TOTALI aree di urb.ne I° e II° come individuato nella carta di PRG		mq 4.760
Verde Pubblico	V	mq 2760
Parcheggi Pubblici e strade	P	mq 2000
Altezza max. fabbricati D 2	H. max	mt 10,00
Altezza max. fabbricati D4 – D5	H. max	mt 10,00

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Progettazione e realizzazione di opere pubbliche per un importo di €.110.000,00

COMPARTO ATTUABILE IN BASE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000 ( DELIBERA PROVINCIA DI FORLI' CESENA G.P. N. 273 DEL 17.07.2007)

<b>SCHEDA P.U.A. – 5</b>		
<b>DEFINIZIONE DELLE AREE</b>	<b>Zoning PRG</b>	<b>DATI DIMENSIONALI</b>
Superficie Territoriale	<b>S.T.</b>	<b>mq. (11.200* + 4.205**+2.330***) = mq. 17.735</b>
Indice di utilizzazione territoriale	<b>U.T.</b>	<b>(50% S.T.)</b>
Superficie Utile	<b>S.U.</b>	<b>mq. 8.867</b>
Aree di urbanizzazione I° e II° (15% S.T.)		<b>mq. 2.660</b>
- Parcheggi Pubblici e Strade	<b>P. Pubblici 5%</b>	
- Verde Pubblico (10% S.T.)	<b>V</b>	<b>mq. 1.541 minimo</b>
Verde Privato	<b>Vp.</b>	<b>mq. 400</b>
Altezza max. fabbricati	<b>H. max</b>	<b>mt. 12,00</b>
Cessione di terreno per nuova infrastruttura stradale		<b>mq. 1.570</b>

\* area originaria PUA + area già ceduta all'amministrazione comunale;

\*\* area compresa tra il nuovo tracciato dell'infrastruttura stradale di collegamento alla rotonda sulla Via Emilia;

\*\*\* area della strada di accesso alla Via Emilia che verrà chiusa successivamente alla messa in esercizio del nuovo sistema infrastrutturale;

<b>OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI</b>	
<b>1</b>	Cessione aree per parcheggio pubblico di mq. 1.604 (già effettuata) extra standard, con possibilità di una localizzazione più consona.
<b>2</b>	La realizzazione della strada di P.R.G e l'acquisizione dell'area pertinente sono a carico dell'Amministrazione Provinciale.

**lo standard minimo del 15% così come previsto dall'art.46 comma 4, della LR 47/78 si riferisce solo e specificatamente a parcheggi e verde e pertanto la strada di nuova realizzazione, nel confine sud del**

**PUA 5 non può rientrare in tale conteggio; un eventuale scomputo potrebbe essere fatto solo sulle dotazioni di parcheggio e verde aggiuntivi a tale quota minima se previsti dalla scheda.**

- **il nuovo intervento dovrà garantire le medesime quantità di standard previsti precedentemente nonché essere occasione per incrementare e razionalizzare le dotazioni pubbliche al fine di renderle maggiormente fruibili ed organiche al nuovo assetto insediativo, garantendo l'accesso da strada pubblica con idonee caratteristiche a tutti i lotti del comparto;**
- **il nuovo insediamento dovrà prevedere, all'interno del Piano attuativo del singolo comparto, sia l'assetto viabilistico sia quello delle dotazioni pubbliche, allo scopo di assicurarne uno sviluppo organico ed integrato.**
- **il nuovo insediamento dovrà prevedere una attenta progettazione dell'accesso all'area produttiva per garantirne la massima sicurezza;**
- **l'area posta sulla Via Emilia dovrà conformarsi a quanto definito nel PTCP, all'Art. 24B - *Elementi di interesse storico-testimoniale: Viabilità panoramica*, comma 5;**
- **in riferimento alla zona agricola inclusa nella variante in oggetto nel perimetro dell'ambito PUA 5, anch'essa interessata da tutela archeologica, sarà necessario prima dell'approvazione del relativo piano attuativo compiere le opportune verifiche ed indagini richiedendo pertanto specifico nulla osta alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna e nel caso adattando le opere da realizzarsi con i rilievi e le prescrizioni ivi dettate;**
- **il tema dell'invarianza idraulica dovrà essere specificatamente affrontato e verificato nelle fasi progettuali delle opere adottando le soluzioni tecnologiche più adeguate.**

COMPARTO ATTUABILE IN BASE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000 ( DELIBERA PROVINCIA DI FORLI' CESENA G.P. N. 273 DEL 17.07.2007)

SCHEDA P.U.A. - 6 – Ondaplast spa - Ponte Ospedaletto		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq.10.500
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	(50% S.T.)
Superficie utile max. edificabile	S.U.	mq. 5.250
Parcheggi Pubblici	P (Tot.I° + II°)	mq.950 + 525
Parcheggi Privati	PR	52 p.a.
Verde Pubblico	V	mq.1050 monetizzabile
Strade e marciapiedi		mq. 250
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 12,00

PRESCRIZIONI ATTUATIVE	
A	Sull'area dovranno essere effettuate particolari verifiche geologiche rispetto al rischio di liquefazione terreni in caso di terremoto

B	Il verde pubblico potrà essere monetizzato per poter essere realizzato dalla A.C. in area più consona.
---	--

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Progettazione e realizzazione di opere pubbliche per un importo di €.100.000,00

COMPARTO ATTUABILE IN BASE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000 ( DELIBERA PROVINCIA DI FORLÌ CESENA G.P. N. 273 DEL 17.07.2007)

SCHEDA P.U.A.- 7 – Vefal- Salvi - Burioni - Crocetta		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq.14.151
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	(1/2 S.T.)
Superficie utile	S.U.	mq. 7075,50
Parcheggi Pubblici	P (Tot.I° + II°)	mq.1286,45
Verde Pubblico	V	mq.1119
Strade e marciapiedi		
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 10,00

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Progettazione e realizzazione di opere pubbliche per un importo di €95.000,00

COMPARTO ATTUABILE IN BASE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000 ( DELIBERA PROVINCIA DI FORLI' CESENA G.P. N. 273 DEL 17.07.2007)

SCHEDA P.U.A.- 9 – D2R-BERTOZZI L & C.-Ponte Ospedaletto		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq. 11.250
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	0,25 S.T.
Superficie utile	S.U.	mq. 2.800
Parcheggi Pubblici	P (Tot.I° + II°)	mq.1125
Parcheggi Privati		mq. 830
Verde Pubblico	V	mq.1125
Strade e marciapiedi		mq. 350
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 10,00

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Progettazione e realizzazione di opere pubbliche per un importo di €.62.450,00

l'accordo pubblico privato sarà efficace e le previsioni edificatorie sotto descritte applicabili solamente dopo la stipula di dell'atto bilaterale ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, debitamente registrato e trascritto se necessario

## SCHEDA COMPARTO ISOLTEMA

### SCHEDA P.U.A. n° /D2 - PONTE OSPEDALETTO

DEFINIZIONE DELLE AREE		ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie territoriale Area		S.T. D2	mq. 19.949
Indice di utilizzazione territ. D2		U.T. D2	mq. 19.949 x 2/3 = mq. 13.299 S.U.
Altezza max fabbricati D2		H. max	mt. 15,00
Altezza max uffici		H. max	mt. 20,00
Aree di urbanizzazione secondaria, di cui:			mq.10.795
- per le aree D2 commerciale all'ingrosso		V + PP D2	mq. 4.095 (2,5/5,5 mq. Sul +10% della quota di S.T. D2)
- per le aree D2 commerciale e terziario		V + PP D2	mq. 6.700 (100% della SU D2)
Verde pubblico	area D2	V D2	mq. 795 (10%S.T.)
	area D2 SERVIZI	V D2	mq. 4.020 (60% della SU D2)
Parcheggi	Pubblici area D2	PP D2	mq. 3.300 (2,5/5,5 mq. Sul)
	Pubblici area D2	PP D2	mq. 2.680 (40% S.U.)

ONERI ACCESSORI	
1	Contributo per la realizzazione di una rotonda all'incrocio tra la Via Emilia e Via Roncolo. per un importo massimo di 180.760 euro come da impegno già assolto da precedente PPIP
2	Partecipazione all'arredo della rotonda per un importo massimo di € 25.000
3	Riqualificazione della viabilità nelle vicinanze del comparto per un importo pari a €100.000

**Il comparto ha già subito una monetizzazione del verde per 1.394mq.**

**Il commercio al dettaglio potrà avere una superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq e dovrà insistere su un' area di superficie inferiore ai 15.000 mq, ovvero l'Amministrazione comunale, in sede di PUA, potrà allocare l'area commerciale disponibile (700 mq) del PRG.**

**Per il particolare impatto sull'adiacente territorio periurbano e rurale, si ritiene di evidenziare in fase di pianificazione attuativa (PUA) la necessità di prescrivere una approfondita analisi di inserimento paesaggistico al fine di valutare puntualmente tutti gli aspetti paesaggistici ed ambientali finalizzati a garantire che l'intervento prospettato sia compatibile con il contesto in cui si inserisce, dell'altezza prevista fino ad un massimo di 20 mt.**

L'accordo pubblico privato acquisisce efficacia e le previsioni edificatorie sotto riportate saranno applicabili solo dopo stipula dell'atto bilaterale ai sensi art. 18 LR 20/2000 debitamente registrato e trascritto se necessario.

### SCHEDA COMPARTO COCIF (Area mobilificio)

#### SCHEDA P.U.A. n° /D1 CIC A – D3 - PONTE OSPEDALETTO

DEFINIZIONE DELLE AREE		ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie territoriale Area		D1 CIC A/D3	mq. 9.395,00
Superficie Utile max		D1 CIC A/D3	mq. 1.500,00 da realizzare mq. 3.070,00 esistente
Superficie coperta max		D1CIC A/D3	mq. 60% superficie fondiaria
Altezza max		D/3	mt. 18,00
Aree di urbanizzazione secondaria, di cui: - per le aree D1CIC A - per le aree D3		Art.10 N.T.A C2/C	Da realizzare o monetizzare
Parcheggi Priv.	PR	D3	1 posto /100 mq. Sul
	PR	D1CIC A	1 posto /18 mq. SuV
Art. 11 NTA Tabella PARK	PP	D3	mq. 2,5/5,5 mq. Sul
	PP	D1CIC A	mq. 1/2,5 mq. Sul (escluse aree deposito)

#### ONERI ACCESSORI

1	Cessione di un negozio posto al piano terra del fabbricato prospiciente il parco (lotto 14 Lottizzazione Cocif) da definire in sede di approvazione Accordo di Pianificazione (Art. 18 L.R. n°20/2000)
---	--

**Da prevedere in fase attuativa dell'intervento, i necessari studi ed approfondimenti sul tema del traffico indotto e sugli impatti previsti, al fine di individuare gli opportuni accorgimenti per ovviare alle criticità prospettate. Si prescrive inoltre, allo scopo di garantire la sicurezza stradale, di porre estrema attenzione alle modalità di accesso sulla via Emilia, adottando sistemi di immissione sicuri ed adeguati**

<b>SCHEDA area D3 “La Capannina” Via Montilgallo</b>		
<b>Parametri urbanistici-edilizi</b>	<b>simbolo</b>	<b>DATI di SCHEDA</b>
Superficie Fondiaria D3	S.f.	<b>1.300</b> mq.
Indice Utilizzazione fondiaria	U.f:	0,45 mq/mq circa
Superficie utile lorda max realizzabile	Sul	<b>600</b> mq compreso l'esistente
Rapporto massimo di copertura	Q	0,4
Parcheggio Pubblici Primari PP1° e	PP	PP 1°= 350 mq già individuati in cartografia
Parcheggi Privati PR (art. 11 NTA)	PR	PR =1 p.auto/100 mq. di Sul
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 3,5 dal piano strada Via Montilgallo
Distanza dai confini	D min	5 m.
<p><b>PRESCRIZIONI :</b>                      L'attuazione dell'area è prevista con intervento edilizio diretto (permesso di costruire o SCIA).</p> <p>L'area per parcheggi pubblici di circa 350 mq. a servizio dell'attività è individuata in cartografia e potrà rimanere di proprietà privata purché gravata da servitù d'uso o sia convenzionata all'uso pubblico.  <b>L'ampliamento è previsto con strutture leggere, tipo legno e vetro e con copertura leggera per non sovraccaricare la struttura fatto salvo lo stato dei luoghi sanabili ai sensi di legge.</b></p>		

SCHEDA P.U.A.- 1 Zona G – Brighi S.-Badia di Longiano		
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale	S.T.	mq. 2.800
Superficie Fondiaria	S.f.	mq. 2.200
Indice di utilizzazione fondiaria	U.f.	0,5 mq/mq
Superficie utile	S.U.	mq. 1.100
Standard Pubblici	V+P (Tot.I° + II°)	mq.560
Strade e marciapiedi		mq. 600
Altezza max. fabbricati	H. max	mt 10,00

PRESCRIZIONI ATTUATIVE solo se all'interno della D.P.A. di cui DM 29.05.08 vedi art. 27	
A	Si prescrive che l'utilizzo edificatorio della presente scheda PUA -1 Zona G-sia limitato normativamente alle sole destinazioni d'uso che prevedano attività con permanenza di persone inferiore a 4 ore giornaliere non continuative, nel rispetto della L.R. 30/00 e ss.mm.
OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Progettazione e realizzazione di opere pubbliche per un importo di €.42.370,00

COMPARTO ATTUABILE IN BASE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 18 LR 20/2000 ( DELIBERA PROVINCIA DI FORLI' CESENA G.P. N. 273 DEL 17.07.2007)

Accordo di Programma "Riqualificazione e messa in sicurezza della S.S. 9 Emilia,  
Ampliamento Edilizia Scolastica e contestuale consolidamento del polo produttivo in variante  
PRG"

## ACCORDO DI PROGRAMMA 2009

SCHEMA P.U.A. COMPARTO N.° 1 – zona D2 Ditta CECCARELLI		
Parametri urbanistici-edilizi	simbolo	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)	S.t.	16.500 mq.
Rapporto massimo di copertura	Q	0,5
Indice Utilizzazione territoriale	U.t.	0,5 mq/mq
Superficie utile lorda realizzabile	Sul	8250 mq non può superare la Sc realizzabile
Superficie coperta realizzabile	Sc	8250 mq
Parcheggi Privati PR (art. 11 NTA)	PR	PR =1 p.auto/100 mq. di Sul
Aree per Standard Pubblici (art. 10 NTA)	U1 + U2	15% di St con possibilità di parziale monetizzazione
Altezza max. fabbricati (art. 19 NTA)	H. max	mt 12
Distanza dai confini	D min	5 m., con indice VL=0,5 (visuale libera)
Parcheggio Pubblico in aggiunta agli standard (P di cartografia PRG previgente)	P	mq 1.500 circa.
<p><b>PRESCRIZIONI:</b></p> <p>Il piano urbanistico attuativo dovrà riguardare l'intera superficie territoriale di competenza e non potrà essere oggetto né di frazionamenti in parti autonome né di lottizzazioni.</p> <p><u>Prescrizioni sulle opere di urbanizzazione:</u> sono richieste tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 10 NTA di PRG) adeguamento della Via della Frasca compreso, da realizzare a cura e spesa della parte privata.</p> <p>Gli standard di verde/parcheggio pubblico dovranno essere collocati possibilmente lungo l'asse dell'Acquedotto di Ridracoli.</p>		

**RIFERIMENTI:**

Accordo ex art. 11 L. 241/90 del 20.01.2009 rep. N. 2475

## ACCORDO DI PROGRAMMA 2009

SCHEDA P.U.A. COMPARTO N.° 2 zona D2-Ditta OROGEL		
Parametri urbanistici-edilizi	simbolo	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)	S.t.	<b>22.481</b> mq.
Rapporto massimo di copertura	Q	0,5
Indice Utilizzazione Territoriale	U.t:	0,5 mq/mq
Superficie utile lorda realizzabile	Sul	<b>11.240</b> mq non può superare la Sc realizzabile
Superficie coperta realizzabile	Sc	11.240 mq
Parcheggi Privati PR (art. 11 NTA)	PR	PR =1 p.auto/100 mq. di Sul
Aree per Standard Pubblici (art. 10 NTA)	U1 + U2	15% di St
Altezza max. fabbricati (art. 19 NTA)	H. max	mt 12
Distanza dai confini	D min	5 m., con indice VL=0,5 (visuale libera)
<b>PRESCRIZIONI :</b>		
<p>Il piano urbanistico attuativo dovrà riguardare l'intera superficie territoriale di competenza e non potrà essere oggetto né di frazionamenti in parti completamente autonome né di lottizzazioni.</p> <p>L'accesso veicolare al comparto è previsto possa avvenire:</p> <p>a) tramite l'esistente passo dalla via Emilia.</p> <p>b) attraverso la Via della Frasca, con partecipazione diretta alla esecuzione dell'adeguamento della stessa.</p> <p><u>Prescrizioni sulle opere di urbanizzazione</u> : sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (art. 10 NTA di PRG) da realizzare a completa cura e spesa della parte privata.</p> <p>Dovranno in ogni caso essere messe a disposizione le aree necessarie per l'allargamento della immissione di Via Della Frasca nella Via Emilia.</p>		

### RIFERIMENTI:

Accordo ex art. 11 L. 241/90 del 20.01.2009 rep. N. 2474

<b>SCHEMA P.U.A. COMPARTO N.° 3 zona D2- Ditta COCIF</b>		
<b>Parametri urbanistici-edilizi</b>	<b>simbolo</b>	<b>DATI DIMENSIONALI</b>
Superficie Territoriale (Catastale)	S.t.	36.000 mq. circa, al netto verde di protezione cono visuale collina
Rapporto massimo di copertura	Q	0,5
Indice Utilizzazione Territoriale	U.t.	0,5 mq/mq
Superficie utile lorda realizzabile	Sul	<b>18.000</b> mq non può superare la Sc realizzabile
Superficie coperta realizzabile	Sc	<b>18.000</b> mq
Parcheggi Privati PR (art. 11 NTA)	PR	PR =1 p.auto/100 mq. di Sul
Aree per Standard Pubblici (art. 10 NTA)	U1 + U2	15% di St con possibilità di parziale monetizzazione
Altezza max. fabbricati (art. 19 NTA)	H. max	mt 12
Distanza dai confini	D min	5 m., con indice VL=0,5 (visuale libera)
Verde Privato	VP	mq 2000 circa a protezione del cono di visuale (vedi prescrizioni)
<p><b>PRESCRIZIONI :</b></p> <p>Il piano urbanistico attuativo dovrà riguardare l'intera superficie territoriale di competenza e non potrà essere oggetto né di frazionamenti in parti autonome né di lottizzazioni.</p> <p>Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (art. 10 NTA di PRG) da realizzare a cura e spesa della parte privata.</p> <p>Il progetto di piano attuativo deve prevedere una fascia di verde continuo alberato lungo il perimetro dell'area adiacente la Via Emilia e in particolare ad est, a protezione del mantenimento del cono di visuale verso la collina e il comparto coerente con le dimensioni dell'insediamento adiacente di ponte Ospedaletto. (vedi allegato schema direttore studio di fattibilità)</p>		

**RIFERIMENTI:** Accordo ex art. 11 L. 241/90 del 20.01.2009 rep. N. 2478, da integrare secondo le decisioni sull'osservazione 3.1 del 09.08.2010

## ACCORDO DI PROGRAMMA 2009

SCHEDA P.U.A. COMPARTO N.° 4 zona B1 -Ditta BEFAC		
Parametri urbanistici-edilizi	simbolo	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Fondiarìa)	S.t.	2.240 mq. residenziale di completamento B1
Indice territoriale	It	1,5 mc/mq
Superficie utile lorda realizzabile	Sul	1120 mq.
Volume edificabile	Sc	3.360 mc.
Standard di parcheggi e verde pubblico, distanze, verde privato	PP, PR, Vp, D	Secondo quanto disposto dalle NTA per le aree B1 di superficie maggiore di 1500 mq.
Aree per Urbanizzazione Primaria e Secondaria (art. 17 NTA)	U1+U2	Secondo quanto disposto dalle NTA per le aree B1 di superficie maggiore di 1500 mq.
Altezza max. fabbricati (art. 19 NTA)	H. max	mt 7,5
Distanza minima dai confini privati	D min	5 m.
Aspetti dimensionali e numero di alloggi realizzabili		Limitazioni correlate a una dimensione media degli alloggi di 80 mq. cadauno
<p><b>PRESCRIZIONI :</b>                      L'intervento edilizio è condizionato:</p> <p>a) alla <u>preventiva demolizione</u> di n. 2 palazzine residenziali esistenti nell'area ex Ediltubi, per complessivi 2200 mc. circa, di cui alle autorizzazione a costruire n.538/1963 e n. 1011/1969 agli atti del Comune.</p> <p>b) alla predisposizione ed attuazione di un Piano di Bonifica preventivo per tutta l'area ex Ediltubi e smaltimento dell'Eternit ai sensi di legge.</p> <p>Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (art. 10 NTA di PRG) da realizzare a cura e spesa della parte privata.</p>		

OBBLIGHI DI CESSIONE DI AREE	
1	Cessione gratuita alla Amministrazione provinciale di Forlì-Cesena, senza scomputo di oneri o contributi di costruzione, di porzione di area di mq. 3000 circa, come meglio individuato nel progetto esecutivo della stessa rotatoria, prospiciente la s.s. 9 Via Emilia necessaria per la realizzazione della rotatoria Via Emilia-Via Case Missiroli e relative aree di rispetto.

**RIFERIMENTI:**

Atto unilaterale d'obbligo del 15.03.2010 registrato a Cesena il 19.3.2010 al n° 2518

## ACCORDO DI PROGRAMMA 2009

SCHEDA P.U.A. COMPARTO N.° 5 zona D2-Ditta SAFIMM		
Parametri urbanistici-edilizi	simbolo	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale (Catastale)	S.t.	88.000 mq.
Rapporto massimo di copertura	Q	0,5
Indice Utilizzazione Territoriale	U.t:	0,5 mq/mq
Superficie utile lorda realizzabile	Sul	44.000 mq non può superare la Sc realizzabile
Superficie coperta realizzabile	Sc	44.000 mq
Parcheggi Privati PR (art. 11 NTA)	PR	PR =1 p.auto/100 mq. di Sul
Aree per Standard Pubblici (art. 10 NTA)	U1 + U2	15% di St
Altezza max. fabbricati (art. 19 NTA)	H. max	mt 12
Distanza dai confini	D min	5 m., con indice VL=0,5 (visuale libera)
<p><b>PRESCRIZIONI:</b></p> <p>Il piano urbanistico attuativo dovrà riguardare l'intera superficie territoriale di competenza e non potrà essere oggetto né di frazionamenti in parti completamente autonome né di lottizzazioni.</p> <p>Dovranno rispettarsi i vincoli idraulici-ambientali correlati al Rio Baldona.</p> <p>Prescrizioni sulle opere di urbanizzazione: sono richieste tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 10 NTA di PRG) adeguamento di Via Roncolo dalla rotonda Ponte Ospedaletto al comparto compreso, da realizzare a cura e spesa della parte privata per il tratto non convenzionato con la ditta ISOLTEMA con la relativa convenzione 13.02.2004 trascritto a Forlì il 02.03.2004..</p>		

**RIFERIMENTI:**

Accordo ex art. 11 L. 241/90 del 20.01.2009 rep. N. 2476

## ACCORDO DI PROGRAMMA 2009

SCHEDA P.U.A. COMPARTO N.° 6 zona D1-Ditta MB MANGIMI spa		
Parametri urbanistici-edilizi	simbolo	DATI DIMENSIONALI
Superficie fondiaria (Catastale)	S.f.	<b>6.818</b> mq.
Rapporto massimo di copertura	Q	0,6
Indice Utilizzazione Territoriale	U.t:	0,75 mq/mq
Superficie utile lorda realizzabile	Sul	<b>5110</b> mq
Parcheggio Pubblici Primari PP1° e Parcheggi Privati PR (art. 11 NTA)	PP e PR	PR =1 p.auto/100 mq. di Sul PP 1°= 1mq/5,5 mq di Sul
Altezza max. fabbricati (art. 19 NTA)	H. max	mt 12 salvo particolari impianti produttivi (silos)
Distanza dai confini	D min	5 m., con indice VL=0,5 (visuale libera)
<p><b>PRESCRIZIONI :</b>                      Le previsioni insediative possono essere realizzate con titolo edilizio diretto: in ogni caso l'area di intende aggregata allo stabilimento produttivo esistente e non potrà essere oggetto di frazionamenti in parti autonome.</p> <p>Prescrizioni sulle opere di urbanizzazione : sono richieste le opere di urbanizzazione primaria mancanti (art. 10 NTA di PRG) da realizzare a completa cura e spesa della parte privata.</p>		

**RIFERIMENTI:**

Proposta del 16.3 2010 prot. n. 2767

**Art. 20**  
**(Disciplina delle attività commerciali)**

In attuazione del del D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114, della L.R. 5 luglio 1999, n.14 e dei criteri di cui alla Delibera del Consiglio Regionale 23 settembre 1999, n.1253 e ss.mm., le attività commerciali sono ripartite secondo la seguente tipologia e merceologia:

- a) esercizi di vicinato, ovvero esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.; gli esercizi di vicinato si distinguono nelle due seguenti sotto categorie:
  - a1) esercizi di vicinato del settore alimentare;
  - a2) esercizi di vicinato del settore non alimentare;
- b) medio – piccole strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq. e distinte nelle due seguenti sotto-categorie:
  - b1) medio – piccole strutture di vendita del settore alimentare;
  - b2) medio – piccole strutture di vendita del settore non alimentare;
- c) medio – grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq. e distinte nelle due seguenti sotto-categorie:
  - c1) medio – grandi strutture di vendita del settore alimentare;
  - c2) medio – grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- d) grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita, e distinte nelle due seguenti sotto-categorie:
  - d1) grandi strutture di vendita del settore alimentare;
  - d2) grandi strutture di vendita del settore non alimentare;

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci.

Si considerano altresì quali unica media struttura di vendita, e pertanto soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 8 D.Lgs n. 114/98, più esercizi di vicinato di cui venga comunicata l'apertura o la variazione nell'ambito del medesimo locale (vano) al quale si accede da un ingresso comune e non separate da infrastrutture murarie e la cui somma delle singole superfici sia superiore ai 150mq e fino ai 1500mq.

1) ESERCIZI DI VICINATO

Fatto salvo il caso di diversa e specifica individuazione cartografica, in tutte le zonizzazioni urbanistiche in cui è prevista come destinazione d'uso l'attività commerciale genericamente intesa, è possibile insediare esclusivamente la tipologia "esercizio di vicinato".

**In particolare per le sole aree di completamento produttivo D1 disposte lungo l'asse della Via Emilia, e limitatamente per una ampiezza pari a quella della fascia di rispetto stradale, è data la possibilità di utilizzare i piazzali esistenti per la esposizione all'aperto di autoveicoli correlata ad attività commerciale di vicinato esercitata sullo stesso lotto. Purché ciò avvenga senza nessuna modifica degli accessi stradali dalla Via Emilia e nel rispetto delle disposizioni normative di tutela dell'ambiente.**

Agli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standards relative agli insediamenti residenziali.

2) STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

Criteri di classificazione

Ai fini della specificazione del regime urbanistico delle aree attualmente insediate da esercizi commerciali costituenti medie strutture di vendita e della determinazione delle modalità autorizzative inerenti le medesime

attività, le disposizioni del presente titolo sono articolate in rapporto alla seguente classificazione:

Medie strutture di vendita esistenti ubicate in aree di P.R.G con destinazione conforme o compatibile

Le medie strutture di vendita esistenti, comprese nell'elenco di cui alla tab. 1 allegata, ubicate in aree di P.R.G. con destinazione conforme o compatibile sono soggette alle seguenti disposizioni:

- l'incremento della superficie di vendita è autorizzabile purchè compatibile con le norme del P.R.G. vigente e nei limiti massimi di superficie della classe dimensionale di appartenenza, nel rispetto comunque del PRG vigente.
- fatto salvo il caso degli esercizi di vicinato e delle strutture di vendita medio piccole, nel rispetto dei parametri relativi agli standard urbanistici ed alle dotazioni pertinenziali, è consentito il passaggio univoco dalla categoria alimentare a quella non alimentare.

Il trasferimento o l'apertura di medie strutture di vendita nei sedimi attualmente occupati dalle medie strutture di vendita di cui al presente articolo è autorizzabile per il medesimo settore merceologico e per la medesima classe dimensionale o per classe dimensionale inferiore, nel rispetto del P.R.G. vigente.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete preesistente è possibile la "monetizzazione" delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico in caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di pre-esistenti strutture di vendita entro un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata purchè nell'ambito dei limiti definiti dal DLG 114/98.

Tale facoltà viene concessa ad ogni attività commerciale esistente solo una volta ed in occasione di un unico ampliamento contenuto nei limiti sopradefiniti.

Per gli ampliamenti superiori al 20% della superficie di vendita, dovranno essere reperiti tutti gli standard di P (parcheggio) e di VP (verde pubblico) per l'intero comparto interessato.

Grande struttura di vendita esistente ubicata in area di P.R.G. in contrasto sia con la destinazione di zona che con le N.T.A. del P.R.G.

Per la grande struttura di vendita esistente compresa nella Tab. 1 bis allegata, in quanto ubicata in area di P.R.G. in contrasto sia con la destinazione di zona che con le N.T.A. del P.R.G. medesimo, non sono ammesse variazioni in loco dell'attività autorizzata, e delle sue caratteristiche merceologiche e dimensionali esistenti; è ammesso solo il trasferimento in area idonea, secondo i parametri di classe e superficie previsti nella Tab.2 allegata.

Non è consentito, comunque, il trasferimento o l'apertura di altra grande struttura di vendita nei sedimi attualmente occupati dagli esercizi commerciali di cui al presente articolo.

Grande struttura di vendita esistente ubicata nel Capoluogo di Longiano in area di P.R.G. con destinazione conforme o compatibile.

Per la grande struttura di vendita esistente nel capoluogo e compresa nella Tab. 1 allegata, ubicata in area di P.R.G. con destinazione conforme o compatibile, è consentito:

- l'apertura di nuove strutture di vendita di categoria medio grandi per il settore non alimentare (fino a 1500 mq di Su ) e medio piccole per il settore alimentare (fino a 800 mq di Su come definita dall'art.4 D.Lgs 114/98 e del Reg. n. 1253/99 e ss.mm);
- l'apertura di gallerie commerciali di vicinato, come definite e alle condizioni stabilite dalla Del.reg. n. 653/2005, con la presenza di una struttura di vendita medio piccola del settore alimentare ed esercizi di vicinato, sino a raggiungere nel complesso la dimensione massima di una struttura di vendita medio grande (fino a 1500 mq. Su), con la presenza inoltre di pubblici esercizi e laboratori artigianali di servizio purché compatibili con il commercio.

Per quanto attiene la dotazione di standard urbanistici si fa riferimento a quanto previsto dalla Del.reg. n. 1253/1999 per i centri storici.

### 3) NUOVE STRUTTURE DI VENDITA

E' ammesso l'insediamento di nuove strutture di vendita, sia alimentari che non alimentari:

- a) nelle unità edilizie ove tali sottocategorie d'uso siano già legittimamente in essere con autorizzazione antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme;
- b) nelle zone della Via Emilia e nei P.U.A., le cui aree idonee sono comprese nella tab. 2 allegata;
- c) nelle aree di valore storico, artistico, ambientale – Zone A

**Nei Centri Storici del Capoluogo, Balignano e Crocetta, specifici Piani Attuativi di settore, per ottenere la salvaguardia, il consolidamento e la facilitazione della presenza di attività commerciali adeguate ai Centri Storici, attueranno una precisa Normativa Tecnica per definire l'inserimento dimensionale, edilizio ed igienico-sanitario.**

**Tali NTA di settore, definiranno e classificheranno le botteghe storiche all'interno delle specifiche categorie d'intervento edilizio con l'obiettivo di salvaguardare sia le caratteristiche architettoniche che la vocazione commerciale delle suddette botteghe e definiranno le destinazioni d'uso, l'esclusione dalla vendita delle merceologie non congrue, la presenza di merceologie che accentuino l'importanza sia dell'artigianato locale che dei prodotti tipici agro-alimentari locali, con l'obiettivo di incentivare il turismo e la conoscenza storico-culturale del territorio del comune di Longiano.**

- d) qualora siano previste nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale approvato, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/99.

#### **D1CSC - Aree D1 di interesse commerciale sovracomunale :**

Tali aree sono definite all'interno delle zone D1, esistenti nel PRG vigente alla data del 20 marzo 2000. In Particolare viene individuata una struttura commerciale con rilevanza sovracomunale, individuata in cartografia con il simbolo D1CSC (D1 Commerciale Sovracomunale),

**In tale area, che si attua con un Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PUA) evidenziato nelle tavole di PRG, è consentita una struttura commerciale di 1700 mq per la vendita di prodotti NON Alimentari.**

Dovranno essere previsti tutti gli indici di Parcheggi pubblici e privati e verde pubblico e privato, secondo la quota prevista dalle vigenti NTA del PRG ed in particolare dalla L.R.14/99 e della delibera di Consiglio Regionale n.° 1253 del 23/9/99 e ss.mm..

Si applicano gli standard urbanistici, gli indici e le Norme di piano stabiliti per le zone D1, di cui all'articolo 24 delle NTA del PRG.

Nel caso in cui non si attuino le previsioni urbanistiche di valorizzazione commerciale di tale area, rimangono valide le norme di PRG relative alle zone D1.

#### **D1CIC - Aree d'interesse commerciale a livello comunale ed artigianale di pregio :**

Tali aree vengono individuate prevalentemente all'interno delle attuali D, poste sulla S.S.9, Via Emilia, e vengono evidenziate con n.° 7 piani urbanistici, (PUA), che prevedono il seguente sistema attuativo.

**Previsione: n.°7 strutture di vendita per una superficie complessiva, che risultano così suddivise:**

- **N.°2 strutture di 1500 mq cadauna per la vendita di prodotti NON alimentari, di dimensioni medio-grandi ( per un totale di 3000 mq).**
- **N.°1 struttura di 800 mq la previsione per la vendita di prodotti ALIMENTARI**
- **N.°4 strutture di 800 mq cadauna per la vendita di prodotti NON alimentari, di dimensioni medio-grandi ( per un totale di 3200 mq).**
- **N.°1 struttura di 700 mq per la vendita di prodotti NON alimentari, di dimensioni medio-piccola**

Gli indirizzi urbanistici di riferimento saranno conformi alle previsioni delle zone D1 di cui all'articolo 24 delle NTA, previa predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi, (PUA), che risolvano le problematiche dimensionali sia di parcheggio pubblico e privato, sia del verde pubblico e privato, secondo i limiti previsti dalla L.R. 14/99 e dalla delibera di Consiglio Regionale n.° 1253 del 23/9/99.

Per le quote edificatorie non occupate da edifici commerciali si ammette la definizione a completamento degli indici di PRG (art. 24 NTA – zone D1) con la destinazione d'uso a zone artigianali di pregio.

Nel caso in cui non si attuino le previsioni urbanistiche di valorizzazione commerciale di tale area, rimangono

valide le norme di PRG relative alle zone D1.

-Le previsioni insediative derivanti da disposizioni normative ovvero ricadenti nelle stesse aree o comparti attuativi sono da considerarsi strutture isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate.

-Fatto salvo il caso degli esercizi di vicinato e delle strutture di vendita medio-piccole, nel rispetto dei parametri relativi agli standard urbanistici ed alle dotazioni pertinenziali è consentito il passaggio univoco dalla categoria merceologica alimentare a quella non alimentare.

Entro il perimetro del territorio urbanizzato, la trasformazione verso l'uso non alimentare dovrà essere assoggettata a preventivo studio di valutazione degli impatti sul sistema viabilistico e attuata tramite concessione con prescrizione o P.U.A. al fine di garantire la realizzazione delle opere necessarie a migliorare la funzionalità dei flussi di mobilità.

**Dovranno essere previsti tutti gli indici di Parcheggi pubblici e privati e verde pubblico e privato, secondo la quota prevista dalle vigenti NTA del PRG ed in particolare dalla L.R.14/99 e della delibera di Consiglio Regionale n.° 1253 del 23/9/99 e ss.mm.**

-Le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui.

-Le strutture di vendita medio-piccole, frontistanti la via Emilia, dovranno garantire caratteristiche d'innesto fra la viabilità pubblica e quella privata uguali o equivalenti a quelle di cui al punto c3 del paragrafo 5.3.4. dei criteri regionali (innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita).

- Sono ammesse, mediante specifiche varianti urbanistiche, nuove localizzazioni di strutture di vendita medio-piccole nei seguenti limiti: 800 mq.

Tale facoltà è preclusa qualora la localizzazione su confine abbia un'incidenza diretta su un centro urbano di un Comune contermina e/o qualora vada ad incrementare una localizzazione commerciale preesistente in modo tale da far assumere a quest'ultima un rango dimensionale o una capacità di attrazione di livello sovracomunale. In riferimento a ciò non sono da ritenersi ammissibili varianti urbanistiche solo normative.

- Si escludono ulteriori localizzazioni, esterne ai territori urbanizzati del PRG vigente alla data attuale, di strutture commerciali frontistanti la via Emilia o direttamente gravanti su di essa.

- Nel caso di medie o grandi strutture collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, nella convenzione il Comune potrà prevedere la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

- Ai fini dell'applicazione degli standards, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, si fa riferimento al D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114, alla L.R. 5 luglio 1999, n.14 e alla Del. C.R. n. 1253 del 23 settembre 1999, nonché al Regolamento Comunale della procedura relativa alle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita al dettaglio.

4. FASE ATTUATIVA DELLE PREVISIONI DI STRUTTURE DI VENDITA MEDIE E GRANDI

La fase attuativa delle previsioni relative alle strutture di vendita medie e grandi disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

- fatto salvo il caso degli esercizi di vicinato e delle strutture di vendita di rango medio inferiore, nel rispetto dei parametri relativi agli standard urbanistici ed alle dotazioni pertinenziali è consentito il passaggio univoco dalla categoria merceologica alimentare a quella non alimentare;
- le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui;
- le strutture di vendita di rango medio inferiore, frontistanti la via Emilia, dovranno garantire caratteristiche di innesto fra la viabilità pubblica e quella privata uguali o equivalenti a quelle di cui al punto c.3 del paragrafo 5.3.4 dei criteri regionali.

**TABELLA 1**

**STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI UBICATE IN AREE DI P.R.G. CON DESTINAZIONE CONFORME O COMPATIBILE**

<b>Attività</b>	<b>Via</b>	<b>Settore</b>	<b>Mq</b>	<b>Tipo</b>
Galassi Rossana	Crocetta 1944	Alimentare	160	MP
Alimentari Margherita	Massa 1990	Alimentare	176	MP
Il Portichetto	IV Novembre 7	Alimentare	195	MP
Guidi Ezio	Emilia 2552	Non Alimentare	195	MP
Bartoletti Loredana	Giovanni XXIII, 1	Non Alimentare	300	MP
S.A.P di Marchionni G.	P.te Ospedaletto 988	Non Alimentare	324	MP
Zoffoli Angelo	Cesena 3124	Non Alimentare	340	MP
Scaini s.n.c	Emilia 2450	Non Alimentare	360	MP
Discount Disco	Massa 1450	Alimentare	399	MP
Bertozzi Luigi & C. s.n.c	Emilia 2780	Non Alimentare	264	G
La Gommara s.p.a	Emilia 2522	Non Alimentare	600	MP
Mobili Fagioli s.a.s	Lavoro 20	Non Alimentare	1176	MG
Cocif soc. Coop a.r.l	Emilia 2062	Non Alimentare	1252	MG
Ricci Giorgio s.r.l	Emilia 2462	Non Alimentare	1300	MG
OMAG di Foschi Renzo	Massa 2275	Non Alimentare	1924	G
Edil Tubi s.r.l Modifica proposta accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 l.r. 20/2000	Emilia 4300	Alimentare	1500	
Toto s.r.l	Giovanni XXIII, 23	Non Alimentare	2508	G

**TAB. 1 BIS**

**GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI UBICATE IN AREE DI P.R.G. CON DESTINAZIONE IN CONTRASTO CON IL P.R.G. VIGENTE**

<b>Attività</b>	<b>Via</b>	<b>Settore</b>	<b>Mq</b>	<b>Tipo</b>
Bertozzi Luigi & C.s.n.c..	Emilia, 2870	Non alimentare	3800	G

**Legenda:**

**MP = medio piccole (fino ai 800 mq.)**

**MG = medio grandi (tra 800 mq e 1500 mq.)**

**G = grandi (superiori a 1500 mq.)**

**TAB. 2**  
**AREE PER L'INSEDIAMENTO DI NUOVEPICCOLE, MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

<b>N.</b>	<b>AREA</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>PRG</b>	<b>CLASSE A – Non A.</b>	<b>MQ.</b>
1	<b>COCIF</b>	Via Emilia, 2051 Ponte Ospedaletto	<b>D1CIC</b>	<b>Alimentare MP</b>	800
CSC 1.a	<b>COCIF (ex Pogginfissi)</b>	Via Emilia, 2062 Ponte Ospedaletto	<b>D1CIC</b>	<b>Non ALIMENTARE M P</b>	900
2	<b>Area P.P.I.P. COCIF</b>	Nuova lottizzazione Ponte Ospedaletto	<b>D1CIC</b>	<b>Non ALIMENTARE M P</b>	800
3	<b>DE CARLI VITTORIO</b>	Via Emilia, 1600 Ponte Ospedaletto	<b>D1CIC</b>	<b>Non Alimentare M P</b>	800
4	<b>RICCI GIORGIO</b>	Via Emilia, 2462 Ponte Ospedaletto	<b>D1CIC</b>	<b>Non Alimentare MP</b>	800
5	<b>ISOLTEMA S.p.A.</b>	Via Emilia angolo via Roncolo Ponte Ospedaletto	<b>D1CIC</b>	<b>Non Alimentare MP</b>	800
6	<b>BERTOZZI</b>	Via Emilia, 2780-2790 Budrio	<b>D1CIC</b>	<b>Non Alimentare MP</b>	800
7	<b>TORRONI</b>	Via Emilia angolo via Campolungo Ponte Ospedaletto	<b>N°2 D1CIC (separate)</b>	<b>Non Alimentare N°2 MG</b>	1500 1500
8	<b>Area disponibile</b>	Area disponibile	<b>D1CIC</b>	<b>Non Alimentare M P</b>	700

**Legenda:**

**MP = medio piccole (fino a 800 mq.)**

**MG = medio grandi (tra 800 mq e 1500 mq.)**

**G = grandi (superiori a 1500 mq.)**

SCHEDA INERENTE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ART. 18 LR 20/2000 EDILTUBI  
VIA EMILIA  
SCHEDA P.U.A COMPARTO D1 EDILTUBI VIA EMILIA

L'accordo pubblico privato acquisisce efficacia e le previsioni edificatorie sotto riportate saranno applicabili solo dopo stipula dell'atto bilaterale ai sensi art. 18 LR 20/2000 debitamente registrato e trascritto se necessario

DEFINIZIONE PARAMETRI E INDICI	RIFERIMENTI	DATI DIMENSIONALI	
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO	ST	mq. 15.390,00	
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO di cui:	Ut	Ut= 2/3 ( mq di Sc/mq di ST) pari a : 10.260 mq. di Sc	
SUPERFICIE COMMERCIALE ALIMENTARE DI VENDITA AL DETTAGLIO		Max. 1500 mq. di Sv	
RAPPORTO DI COPERTURA MAX	Q	Max. 60% della superficie fondiaria	
ALTEZZA EDIFICI	H	Max. mt. 12.00	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		Mt. 5	
DISTANZA S.S.9 VIA EMILIA		Mt 20	
INDICE VISUALE LIBERA	lvi	Min. 0,5	
AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA: .PARCHEGGI PUBBLICI PRIMARI	Art. 11 N.T.A. tabella park PU1	- Funzioni commerciali al minuto: 1 mq/5,5 mq. di SUL - Funzioni produttive-commerciali ingrosso, artigianali, depositi, magazzini: 1 mq/5,5 mq. di Sul - Artigianato servizio, vendita esposizioni auto e arredi, servizi alla persona: 1,5 mq/5,5 mq. di Sul - Edifici direzionali: 1,5 mq/5,5 mq. di Sul	
AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER FUNZIONE COMMERCIALE AL MINUTO e DIREZIONALE	Art.10 N.T.A C)2) c)	100% di SU di cui: -40% a parcheggi pubblici; -60% a verde pubblico (realizzare o monetizzare)	
AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER FUNZIONE COMMERCIALE INGROSSO, PRODUTTIVO, ARTIGIANALE	Art.10 N.T.A C)2) d)	15% di ST di cui: -5% a parcheggi pubblici; -10% a verde pubblico (realizzare o monetizzare)	
PARCHEGGI PRIVATI/PERTINENZIALI. ART. 11 NTA (TABELLA PARK)	PR	N.T.A. per D1	1 posto /100 mq. Sul
	PR	Commerciale alimentare	1 posto /13 mq. di Sv (sup. di vendita)
	PR totali	Art. 41 sexies L 1150/42	Non inferiore a 1mq/10 mc.di Volume utile (calcolato con H virtuale di piano <= 6 mt.)
<b>OPERE PUBBLICHE CORRELATE SENZA SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E ACCESSORI</b>			
1	Compartecipazione all'onere finanziario correlato all'esecuzione del completamento della pista ciclopedonale lungo Via badia di collegamento località Budrio e Badia per un importo di € 250.000 secondo il progetto approvato dal Comune di Longiano.		

**Da prevedere in fase attuativa dell'intervento, i necessari studi ed approfondimenti sul tema del traffico indotto e sugli impatti previsti, al fine di individuare gli opportuni accorgimenti per ovviare alle criticità prospettate.**

## CAPITOLO IV

# TERRITORIO RURALE

### ART. 21 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E – ZONE AGRICOLE

#### DEFINIZIONE E OBIETTIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato né urbanizzabile e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti interventi volti a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio per garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili, così come stabilito nel P.T.C.P. della Provincia di Forlì – Cesena.

Nel territorio rurale la pianificazione comunale persegue in particolare i seguenti obiettivi:

- 1) promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, multifunzionale;
- 2) preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo, soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- 3) promuovere nelle aree marginali la continuazione delle attività agricole e il mantenimento di una comunità rurale vitale, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- 4) mantenere e sviluppare le funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura; per la conservazione, utilizzazione e costituzione dei boschi;
- 5) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- 6) promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale; della pianura e della collina romagnola;
- 7) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani.

#### ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Il territorio agricolo si suddivide in:

- E1 - Zone **Agricole Normali**
- E2 -Zone **Agricole Boscate o di Rimboschimento**
- E3 - Zone agricole **Ambiti Agricoli Periurbani**
- E4 - Zone agricole a **Campagna Parco**
- E6 - Zone agricole **di Tutela dei profili paesistici**

Le tavole grafiche di riferimento sono le zonizzazioni del territorio in scala **1: 5000 su base C.T.R.**;

#### - **Zone territoriali omogenee E1 – Agricole normali**

Trattasi di zona agricola destinata a sviluppare le sue potenzialità produttive senza che siano necessarie particolari misure di tutela.

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

Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonei, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

**1** - In tali zone il P.R.G. persegue prioritariamente gli obiettivi:

- a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola; pertanto verranno ammessi solo interventi connessi all'esercizio dell'attività agricola.
- b) di favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla

mitigazione delle emissioni inquinanti.

**2.** - Al fine di contemperare le esigenze di cui al punto 1, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ci si attiene ai seguenti principi:

a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti, nella misura massima prevista al successivo art. 23.

b) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

**Interventi ammessi:**

- Interventi recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici esistenti di cui agli articoli 24 e 25 delle presenti norme, nei limiti prescritti;
- Interventi di nuova edificazione, di cui alle lettere A, B, D, E, F, G di cui all'articolo 23 delle presenti norme, nei limiti prescritti.
- Interventi di nuova edificazione di cui all'art. 27 delle presenti norme
- In caso di intervento edilizio in AREE DI COLLINA come definite all'art. 22 e quando il sito di costruzione è caratterizzato da una elevata acclività media (maggiore del 10%) l'altezza massima delle costruzioni come fissata all'art. 23 può essere derogata fino alla altezza massima di 7,50 a condizione che contemporaneamente non sia interessato più del 50% del perimetro dell'edificio.
- 

**- Zone territoriali omogenee E2. Produttive agricole boscate, arborate e interessate a progetti di rimboschimento**

In tali zone, in relazione alla presenza di copertura boschiva o di colture arborate o ai progetti di rimboschimento dei competenti organismi nazionali, regionali o locali.

**Interventi ammessi:**

- Sono consentiti interventi di recupero, riqualificazione, di cui agli articoli 24 e 25 delle presenti norme, non in contrasto con l'art.10 comma 6 del PTCP.
- Non è consentita l'edificazione di alcun nuovo fabbricato né di abitazione né di servizio e/o allevamento.
- **Zone territoriali omogenee E3 - Ambiti agricoli periurbani**

Negli ambiti agricoli periurbani, il P.R.G. persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

a) a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero; attività agrituristiche, parchi giochi, sport, golf ecc.;

b) a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche, secondo le prescrizioni della legislazione regionale vigente.

1 - Gli ambiti agricoli periurbani vengono individuati di norma nelle parti del territorio limitrofe ai centri urbani ovvero in quelle intercluse tra più aree urbanizzate, aventi una elevata contiguità insediativa.

2 -L'attuazione delle previsioni del P.R.G. costituiscono ai sensi della L.R. 20/2000 criteri di priorità ai fini dell'attribuzione alle aziende operanti negli ambiti agricoli periurbani di specifici contributi finalizzati a compensarle per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale.

3 - Gli interventi di cui alle lettere a) e b), sono disciplinati ed attuati attraverso intervento edilizio diretto secondo quanto previsto dal presente articolo .

Il P.R.G. prevede la realizzazione dei medesimi interventi, anche attraverso la stipula di accordi con i privati interessati, a norma dell'art. 18 della L.R. 20/2000, qualora assumano rilevante interesse per l'Amministrazione

Comunale.

**Interventi ammessi:**

- In queste zone non è consentita l'edificazione di alcun nuovo fabbricato né di abitazione aziendale né di servizio e/o allevamento.
- Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e nuova costruzione il nuovo edificio dovrà essere ubicato al di fuori della zona E3, in area dotata di urbanizzazione primaria.
- Sono consentiti interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici esistenti di cui agli articoli 24 e 25 delle presenti norme;
- In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche, legate alla multifunzionalità dell'azienda agricola. È ammessa la realizzazione di aree di sosta, purché realizzate con pavimentazioni naturali, drenanti e di valenza paesaggistica. Tali interventi non potranno in alcun modo essere realizzati in modo da generare conflitto con l'impianto storico dell'abitato sia in termini di visuale che di lettura complessiva del medesimo.

**Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0.05$  mq/mq fino ad un massimo di 100 mq di SUL** complessiva da realizzarsi garantendo la minor copertura possibile dell'area verde.

- H = altezza massima = ml. 3,50
- D1 = distanza minima dai confini privati = ml 5.00
- D2 = distanza minima da strade interpoderali = ml 7.50 e da strade vicinali = ml 10
- D3 = distanza minima da strade = D.M. 1/4/1968 n. 1404 e nuovo codice stradale
- V.I. = visuale libera = 1

Le strutture/manufatti sono da realizzare con l'uso di materiali leggeri, naturali e facilmente amovibili.

Tali interventi sono ammessi unicamente se effettuati dai soggetti di cui all'art. 22 delle presenti norme.

**- Zone territoriali omogenee E4 – Zone agricole a Campagna Parco.**

Tali zone sono individuate nel presente P.R.G. quali Zone Territoriali Omogenee E4 ,assumono valore programmatico e a livello normativo corrispondono alle "Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale" (art.19) del P.T.C.P. e trovano specifico riferimento procedurale e normativo nelle Norme del P.T.C.P. Stesso.

**Interventi ammessi:**

- Non è consentita l'edificazione di alcun nuovo fabbricato né di abitazione né di servizio e/o allevamento;
- Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e nuova costruzione il nuovo edificio dovrà essere ubicato al di fuori della zona E4, in area dotata di urbanizzazione primaria.
- Sono consentiti interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici esistenti di cui agli articoli 24 e 25 delle presenti norme;

- **Zone territoriali omogenee E6 - Zone agricole di tutela dei profili paesistici**

**Sono definite Zone di Tutela dei Profili Paesistici alcune fasce di territorio agricolo che si trovano ai lati di strade di crinale e che presentano un forte interesse paesistico.**

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

1 - Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico il P.R.G. assicura:

- a) la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

**Interventi ammessi:**

- Interventi recupero, riqualificazione, di cui agli articoli 24 e 25 delle presenti norme, nei limiti prescritti;
- Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e nuova costruzione il nuovo edificio dovrà essere ubicato al di fuori della zona E6, in area dotata di urbanizzazione primaria.
- Non è consentita l'edificazione di alcun nuovo fabbricato né di abitazione né di servizio e/o allevamento;

**Art. 22 CONDIZIONI DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE**

Per le aziende agricole di nuova formazione il parametro per l'edificazione in zona agricola, così come stabilito dal P.T.C.P. della Provincia di FC, si intende così quantificato:

AREE DI PIANURA (Definite fino al limite del sistema collinare di cui alla tavola 2 di zonizzazione paesistica del PTCP) = S.A.U. minima 5 Ha (mq.50.000);

AREE DI COLLINA (Definite sopra al limite del sistema collinare di cui alla tavola 2 di zonizzazione paesistica del PTCP) = S.A.U. minima 10 Ha (mq.100.000).

E' necessario pertanto che, per tutte le aziende di NUOVA formazione, qualsiasi intervento di nuova costruzione sia subordinato ai requisiti sopraindicati.

Per **le aziende esistenti** = S.A.U. minima 3 Ha (mq.30.000);

(appoderamento in atto alla data della delibera di Consiglio Comunale di CONTRODEDUZIONI della variante al P.R.G. 2000).

Tale dimensionamento minimo va riferito a una SAU accorpata, vicina e non necessariamente contigua, purché ricompresa entro i confini del territorio comunale, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto.

Nel territorio rurale il P.R.G. persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Di norma non è più ammissibile la realizzazione di nuove abitazioni agricole; eventuali nuovi fabbisogni abitativi dovranno essere soddisfatti attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente (storico e non) avente originaria tipologia abitativa, ovvero attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, qualora non in contrasto con la disciplina conservativa.

La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti di quanto disposto dalle presenti N.T.A. relativi alle zone agricole.

L'eventuale nuova abitazione, unicamente per le esigenze dei soggetti di cui all'art. 22 e del loro nucleo familiare, deve essere prevista unicamente in ragione dei seguenti elementi:

- Verifica della capacità edificatoria residua dei terreni agricoli considerati;
- Verifica della loro ammissibilità in rapporto ad eventuali scorpori di altri edifici abitativi a seguito di frazionamento;

Nell'ambito di tali verifiche l'ufficio tecnico comunale si avvale dello "STUDIO RELATIVO ALLA DELIMITAZIONE E APPODERAMENTI AGRICOLI SFRUTTATI PER L'EDIFICAZIONE DI CASE COLONICHE E SERVIZI AGRICOLI", indagine effettuata tramite atti d'archivio a partire dal 1983.

### **REQUISITI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

Gli interventi di nuova edificazione, descritti al successivo articolo 23 , sono ammessi unicamente se effettuati dai seguenti soggetti, poiché aventi un maggior grado di coinvolgimento e professionalità nell'attività agricola:

- Imprenditore agricolo professionale (IAP), come definito ai sensi del D.Lgs 29/03/2004 n. 99 , D.Lgs 27/05/2005 n. 101 e dell'art. 2135 del codice civile;
- coltivatore diretto, proprietario, ai sensi dell'articolo 48 della L. 454/1961;

Nei casi di cui ai summenzionati punti a) e b), i diretti interessati al rilascio del titolo abilitativo, devono documentare il loro titolo di imprenditore agricolo allegando la certificazione rilasciata dal competente Servizio Agricoltura della Provincia.

Per soggetti diversi da quelli menzionati sono ammissibili solamente interventi conservativi o di ampliamento alle strutture esistenti nei limiti di cui i successivi articoli 24 e 25.

Gli interventi "F" (Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali: strade poderali, canali, opere di difesa idraulica) il Permesso di costruire può essere rilasciato anche per gli interventi proposti da Enti Pubblici, Enti di Diritto Pubblico, Consorzi tra Comuni, Consorzi di bonifica che statutariamente operano sul territorio.

## **Art. 23 INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE**

### **NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI**

Gli interventi di seguito elencati, di cui alla lettera A, B, C, D, E, F, G, H sono strettamente connessi alla produzione agricola, la loro attuazione è subordinata alle condizioni e ai requisiti di cui al precedente articolo 22.

Gli interventi previsti e regolamentati dal P.R.G. nelle zone agricole sono i seguenti:

#### **A. Costruzioni di nuove abitazioni che siano funzionali alla produzione agricola ai sensi dell'Art.40, comma 5, lettera a) e b) della L.R. n: 47/78 e s.m.i.**

Di norma non è più ammissibile la realizzazione di nuove abitazioni agricole; eventuali ulteriori fabbisogni abitativi dovranno essere soddisfatti attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente (storico e non) avente originaria tipologia abitativa, ovvero attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, e trasferimento delle volumetrie qualora non in contrasto con la disciplina conservativa. L'eventuale nuova abitazione, unicamente per le esigenze dei soggetti di cui all'art. 22 e del loro nucleo familiare, deve essere prevista unicamente in ragione dei seguenti elementi:

- sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'azienda;
- sia verificata l'inesistenza sugli appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola di altre unità edilizie abitative suscettibili di un recupero a tali fini;
- l'azienda agricola, se già esistente o se di nuova costituzione, abbia l'estensione minima indicata al precedente art.22

### Indici edilizi:

S.U.L. = mq (S.F. + 46.000)/ mq 400 con un max di 240

L'indice S.U.L. non deve comunque consentire una densità fondiaria, per abitazioni superiori a 0.03 mc/mq giusto il punto 4, art. 7 del D.M. 2747/1968.

L'indice S.U.L. può essere utilizzato anche per più unità abitative ed anche in due edifici separati insistenti possibilmente sulla stessa corte aziendale, ma in tali casi tutti i destinatari degli alloggi devono essere nelle condizioni di cui al precedente art.22

- H = altezza massima = ml 7.50 per le aree di pianura e ml.6.50 per le aree di collina

- D1 = distanza minima dai confini privati = ml 5.00

- D2 = distanza minima da strade interpoderali = ml 7.50 e da strade vicinali = ml 10

- D3 = distanza minima da strade = D.M. 1/4/1968 n. 1404 e nuovo codice stradale

- V.I. = visuale libera = 1

### A. bis) Incremento di un'unità del numero degli alloggi

Incremento di una unità del numero degli alloggi in fabbricati residenziali esistenti alla data del 28.9.2011 mediante il riutilizzo di volumi esistenti regolarmente autorizzati all'uso abitativo o di volumi accessori solo se collocati all'interno del fabbricato abitativo principale ( entro la sagoma) o ad esso in stretta aderenza, a condizione che:

- la richiesta sia formulata dai figli o dal coniuge del titolare/conduuttore dell'azienda agraria, anche in caso di morte di quest'ultimo;
- il richiedente il nuovo alloggio, pur se non imprenditore Agricolo Professionale deve dimostrare di assistere alla conduzione del fondo in modo almeno stagionale o episodico;
- SUL minima degli alloggi dopo l'incremento di una unità pari a 70 mq;
- non potranno essere riqualificate all'uso residente le superfici concessionate come servizi agricoli anche se adiacenti al fabbricato principale;

l'intervento si qualifica come ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico (onerosa) ma con invarianza di volumi e superfici.

### B. Costruzioni di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle aziende agricole, quali:

- Depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
- Rimesse per macchine agricole; cantine, frigo, ad esclusivo servizio dell'azienda agricola;
- Locali per la lavorazione dei prodotti agricoli a esclusivo servizio dell'azienda agricola; **(ATTIVITÀ AGRITURISTICHE AI SENSI DELLA L.R. 4/2009)**
- Attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale; **(ATTIVITÀ AGRITURISTICHE AI SENSI DELLA L.R. 4/2009)**
- Ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;

- Semplici tettoie, se prescritte dagli enti competenti in materia sanitaria ed ambientale, a protezione di impianti tecnologici a servizio dell'agricoltura.
- Sono compresi in questo tipo d'intervento anche i piani terra delle case di abitazione esistenti, qualora questi siano effettivamente destinati a servizi per l'agricoltura.

La costruzione dei nuovi fabbricati di servizio deve essere separata dall'edificio di abitazione.

Per gli edifici con originaria funzione abitativa, ora passati a "servizi" (privi di interesse storico testimoniale), sono ammessi interventi di recupero solamente ai fini di proservizio agricolo.

- I fabbricati di servizio esistenti, legittimati, possono essere demoliti e ricostruiti tramite accorpamento di superficie di più fabbricati. Il nuovo edificio non potrà avere una Sul (DAL) superiore ai 360 mq. Stante il limite massimo di 360 mq di Sul, la superficie di accorpamento non potrà eccedere quella effettivamente ricavabile.

#### CONDIZIONI DI INTERVENTO

**L'intervento di accorpamento e` comunque subordinato all'integrale demolizione dei servizi agricoli esistenti.**

Tale possibilità è concessa **agli imprenditori agricoli a titolo principale** allo scopo di consentire un miglior utilizzo dei fabbricati esistenti e un riordino della corte aziendale.

Negli interventi di nuova costruzione è necessario attenersi alle indicazioni contenute nel regolamento edilizio in merito a tipologie costruttive e uso dei materiali.

#### INTERVENTO EDILIZIO

L'intervento di accorpamento delle superfici di più fabbricati è attuabile tramite presentazione del Permesso di Costruire

#### Indici edilizi:

- S.U.L. = mq 80/Ha con max 360 mq per azienda (In tale S.U.L non è compreso il piano terra del fabbricato di abitazione, qualora non superi l'altezza di 2.50 ml nè i piani interrati di altezza utile maggiore di 2.50 ml., se ed in quanto esistenti).
- H = altezza max ml 5.00 (escluso serbatoi idrici e silos, per i quali non c'è limite d'altezza)
- D1 = distanza minima dai confini privati = ml 5.00
- D2 = distanza minima da strade interpoderali = ml 7.50 e da strade vicinali = ml 10
- D3 = distanza minima da strade = D.M. 1/4/1968 n. 1404 e nuovo codice stradale

#### C. Allevamenti Industriali

Non sono ammesse costruzioni ed insediamenti di nuovi allevamenti industriali.

#### D. Allevamenti Aziendali

Sono definiti allevamenti aziendali o interaziendali quelli nei quali l'alimentazione del bestiame è in larga parte ricavabile, come materie prime necessarie, dall'azienda o dalle aziende interessate secondo quanto di seguito espresso :

Nei sistemi ricadenti nelle zone di cui agli artt.9,10,17,e 19 del PTCP, sono ammesse costruzioni di allevamenti aziendali ed interaziendali in conformità all'art.11,comma 5°, del P.T.C.P.

Nelle restanti zone del territorio Comunale per la definizione di tali allevamenti sono indicati i seguenti parametri:

Sono definiti aziendali ed interaziendali gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame viene fatta regolarmente mediante reazioni alimentari costituite, in unità foraggiere, per almeno il 25% da produzioni aziendali o interaziendali e:

- Per allevamenti suinicoli, quando non si superano i 10 capi suini equivalenti per ettaro (1 capo suino equivalente a 110 kg. di peso vivo allevato) e fino ad un massimo di 50 capi con riferimento all'intera superficie su cui il richiedente dimostra di eseguire lo spandimento agronomico dei liquami; tale superficie può anche non coincidere con quella aziendale: in questo caso occorre che i proprietari dei terreni sui quali vengono sparsi ad uso agronomico i liquami sottoscrivano un atto unilaterale d'obbligo - da allegarsi alla concessione edilizia e da trascriversi alla conservatoria degli atti immobiliari - con cui asservino i loro terreni allo spandimento agronomico dei liquami prodotti dall'allevamento suinicolo per il quale è richiesta la concessione.

- Per allevamenti di bovini, quando non si superano i 10 capi bovini equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale;

- Per allevamenti di polli e di zootecnica minore, quando non si superano i 500 capi minori equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie (pollo, faraona, tacchino, anatra, coniglio).

L'applicazione dei parametri sopraelencati dovrà comunque effettuarsi nel rispetto delle norme regionali attuative del "Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque - stralcio per il comparto zootecnico.

I parametri edilizi di SUL/Ha di seguito elencati andranno utilizzati in conformità con entrambe le condizioni di cui ai seguenti punti a) e b):

- a) La SUL/Ha, da destinare ad allevamento, deve essere rapportata al tipo di animale allevato cui è destinata; tale calcolo è da effettuarsi in base ai parametri quantitativi di Superficie d'Allevamento Utile (SUA) / animale attualmente fissati dalla Delibera di Giunta Regionale 2645/96 di applicazione della LR 50/95.

Tali parametri sono da utilizzarsi tenendo conto eventualmente delle due seguenti specifiche operative:

- considerando che (nella stabulazione fissa) con il termine di "posta" per bovino si intende generalmente uno spazio pari a mq. 3,9 (dato da mt.1,5 x 2.6);

- considerando che la SUL è data dalla S.U.A. (*superficie d'allevamento utile*) incrementata di circa il 20% da destinare a spazi accessori (corsia d'alimentazione, cucina, servizi o altro a seconda della tipologia di allevamento) strettamente funzionali all'attività dell'allevamento.

b) Tale conversione deve comunque risultare conforme al numero massimo di capi bovini adulti/Ha previsti dal PTCP all'art. 11 comma 5, e alla relativa conversione in altre tipologie di animali equivalenti, secondo le disposizioni normative in materia.

#### **Indici edilizi per allevamenti di bovini, equini ed ovini:**

- S.U.L. = mc 150/Ha con max 600 mq

- H = altezza max ml 5.00

- D1 = distanza minima dai confini privati = ml 5.00

- D2 = distanza minima da strade interpoderali = ml 7.50 e da strade vicinali = ml 10

- D3 = distanza minima da strade = D.M. 1/4/1968 n. 1404 e nuovo codice stradale

#### **Indici edilizi per allevamenti suinicoli:**

Si rimanda alle prescrizioni e agli indirizzi di cui alla Legge Reg. n° 42 del 28/11/1986 e della Direttiva Tecnica n° 351 del 10/02/1987.

In ogni caso non va mai superato l'equivalente di 30 grossi capi suini per ettaro di terreno, dell'azienda o delle aziende, destinato allo spandimento agronomico dei liquami.

E' condizione determinante in presenza di una proprietà frazionata la presentazione di un Piano di sviluppo Aziendale che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

- S.U.L. = mc 100/Ha con max 400 mq

- H = altezza max ml 5.00
- D1 = distanza minima dai confini privati = ml 5.00
- D2 = distanza minima da strade interpoderali = ml 7.50 e da strade vicinali = ml 10
- D3 = distanza minima da strade = D.M. 1/4/1968 n. 1404 e nuovo codice stradale
- Distanza minima dalle case abitate esistenti di rurale e civile abitazione: 100 ml.
- Distanza minima delle attrezzature esistenti di ristoro e svago e dai nuclei esistenti di civile abitazione: 500 ml.

**Indici edilizi per allevamenti avicunicoli e simili:**

Quando non si supera l'equivalente di 300 capi per ettaro di superficie dell'azienda o delle aziende.

Gli indici edilizi sono:

S.U.L. = mc 150/Ha con max 400 mq

H = altezza max ml 5.00

- D1 = distanza minima dai confini privati = ml 5.00
- D2 = distanza minima da strade interpoderali = ml 7.50 e da strade vicinali = ml 10
- D3 = distanza minima da strade = D.M. 1/4/1968 n. 1404 e nuovo codice stradale
- Distanza minima dalle case abitate esistenti di rurale e civile abitazione: 100 ml.
- Distanza minima delle attrezzature esistenti di ristoro e svago e dai nuclei esistenti di civile abitazione: 500 ml.

**E. Costruzioni di serre fisse** destinate a colture prodotte normalmente (non stagionali) con condizioni climatiche artificiali e quindi con copertura stabile.

**Le strutture a serra di carattere non industriale, con coltivazioni a terra e prive di particolari tecnologie di condizionamento degli ambienti, caratterizzate da montanti semplicemente infissi nel terreno mediante terminali ad elica (vite filettata), ancorché coperte con teli in nylon o pvc, sono definibili come colture agrarie e pertanto attività edilizia libera ai sensi della L.R. 15/2013 e quindi senza necessità alcuna di preventivo titolo abilitativo, fermo restando l'eventuale obbligo di variazione catastale culturale.**

Tutte le altre strutture a serra con montanti stabilmente fissati al terreno mediante interposizione di basamento rigido e coperte con materiale di qualsiasi genere sono invece soggette a permesso di costruire nel rispetto degli indici di cui al presente capoverso.

**Indici edilizi:**

U.F.= 0.35 mq/mq

H = altezza max ml 3,50

- D1 = distanza minima dai confini privati = ml 5.00
- D2 = distanza minima da strade interpoderali = ml 7.50 e da strade vicinali = ml 10
- D3 = distanza minima da strade = D.M. 1/4/1968 n. 1404 e nuovo codice stradale

**F. Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo** quali: strade poderali, canali, opere di difesa idraulica.

**G. Ricovero equini per il turismo equestre**

Si possono realizzare ricoveri per equini per il turismo equestre, costituiti da box dimensionati secondo gli standard riconosciuti dall'Ente Nazionale Sport Equestre per un numero massimo di 10 capi per Ha.

L'attività è da considerarsi in stretta connessione al concetto di multifunzionalità agricola e perciò legata alla differenziazione del reddito agricolo. A tal scopo l'attività è ricompresa fra le attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo di cui alla lettera d) dell'art. 3 LR 4/2009.

**H. Attività agrituristiche di vitto e alloggio (AI SENSI DELLA L.R. 4/2009)**

Fabbricati rurali ad uso abitativo e fabbricati con originaria funzione abitativa declassati nel tempo come attrezzature agricole sono utilizzabile per finalità agrituristiche di vitto e alloggio ai sensi dell'art. 3, comma a) e b) della LR 4/2009

## **ART. 24 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE (PSA)**

### **DEFINIZIONE**

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è obbligatorio per le aziende agricole che intendono eseguire opere che superano i limiti fissati dalle norme urbanistiche del territorio rurale; in particolare il P.S.A. è previsto dalla LR 47/78 art. 40 come strumento di attuazione per gli interventi edilizi in zona agricola.

La L.R. 20/2000 all'art.41, nell'ambito della disciplina dell'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e delle loro possibili modificazioni fino all'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici, al comma 4 dispone che i piani aziendali previsti per le zone agricole nei PRG formati ai sensi della L.R.47/78, siano approvati ai sensi dell'art. 25 della medesima legge regionale.

### **DEROGA DELLE NORME DI PRG ATTRAVERSO IL P.S.A.**

È possibile derogare agli indici urbanistici previsti in zona agricola limitatamente ai fabbricati di servizio dell'azienda agricola di cui all'art. 23 lettera B e solo nelle zone agricole E1 (Agricole normali).

Gli incrementi di Sul sono proporzionali in base alle classi dimensionali di SAU:

Per aziende con SAU  $\geq 5$  HA < 10 HA è consentita una deroga pari a 400 mq di SC

Per aziende con SAU  $\geq 10$  HA < 20 HA è consentita una deroga pari a 500 mq di SC

Per aziende con SAU  $\geq 20$  HA è consentita una deroga pari a 600 mq di SC

### **DURATA**

Il Piano di sviluppo (inter) aziendale ha validità massima di cinque anni. Decorso il termine di validità esso decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire per opere previste nel Piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano.

### **CONDIZIONI**

Per la presentazione del P.S.A. è necessaria una SAU minima pari a 5 Ha, composta anche da più appezzamenti di terreno non contigui ma comunque ubicati nel territorio comunale.

Sono legittimati a presentare il PSA gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 22 delle presenti norme, ovvero riuniti in cooperativa.

In caso di P.S.A. presentato da aziende agricole cooperative e da associazioni di imprenditori agricoli il limite aziendale della S.A.U. richiesta è quella data dalla somma complessiva dei terreni delle singole aziende che fanno parte della cooperativa o dell'associazione, ubicati nel territorio comunale; ne consegue che la deroga dovrà applicarsi alla S.A.U. complessiva delle aziende nel territorio comunale.

La deroga di cui sopra è prevista alle seguenti condizioni:

- a) che le superfici di nuova costruzione siano destinate a processi produttivi destinati alla riqualificazione aziendale secondo un programma di sviluppo ed investimento da documentarsi in termini di produzione di reddito aziendale, volume lavoro, ecc.;
- b) che valutata la consistenza delle dotazioni aziendali in termine di superfici coperte già esistenti nell'azienda e/o aziende agricole, non sia possibile il loro recupero ai fini del nuovo processo produttivo anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza pregiudicare l'attuale organizzazione aziendale;
- c) che le superfici di nuova costruzione siano vincolate da apposita convenzione al perseguimento degli obiettivi previsti dal P.S.A. e con apposito vincolo, a non modificare la destinazione prevista, nè ad alienare l'immobile separatamente all'azienda e/o alle aziende associate. Eventuali modifiche di destinazione saranno oggetto di specifici piani di riconversione, solo alla cessazione dell'attività dell'azienda e/o aziende associate.

Le suddette condizioni sono elementi costitutivi del P.S.A. ed il venir meno di una sola di esse farà decadere automaticamente la deroga agli indici di P.R.G.

### **TITOLO ABILITATIVO**

Permesso di costruire o altro titolo abilitativo necessario per gli specifici interventi edilizi.

#### ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PSA

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale deve contenere i seguenti elementi costitutivi:

- **relazione tecnica agronomica ed economica generale** (redatta da tecnici del settore iscritti agli ordini e collegi professionali) contenente:
  - attività prevalente dell'azienda, indirizzi colturali adottati, produzioni conseguite e risorse impiegate;
  - proprietà e/o titolo di disponibilità dei terreni costituenti l'azienda;
  - descrizione delle composizioni familiari e dei rapporti giuridico patrimoniali esistenti tra gli interessati all'intervento ed i componenti del nucleo familiare;
  - descrizione dei fabbricati esistenti e delle loro modalità di utilizzo attuali;
  - esame tecnico-economico dei fattori limitanti la normale conduzione aziendale;
  
- **programma di ristrutturazione aziendale, contenente:**
  - orientamenti produttivi prescelti, mezzi da porre in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
  - eventuali modificazioni di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e verifica delle condizioni statico-igieniche degli edifici esistenti in rapporto alle possibilità di recupero;
  - obiettivi in termini di reddito, occupazione, quantità di prodotto, commercializzazione, ricadute ambientali dei processi produttivi;
  - consistenza e qualifica della forza lavoro aziendale ed extra-aziendale necessaria;
  - condizioni di commercializzazione previste;
  - programma degli interventi e piano finanziario;
  - connessione con gli strumenti di programmazione settoriale;
  - previsioni sul reddito e grado di efficienza aziendale;
  - valutazione della sostenibilità della rete viaria con particolare riferimento alla prevenzione delle incedentialità stradale e alla sicurezza dell'utenza debole
  -
  
- **elaborati descrittivi degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti:**
  - individuazione territoriale dell'unità poderale di pertinenza compresi i terreni in affitto o in uso all'azienda con altro titolo;
  - stato di fatto con l'indicazione dei fabbricati esistenti e destinazione d'uso attuale degli edifici;
  - planimetrie di progetto dei nuovi interventi proposti e loro connessione organizzativa con i fabbricati esistenti;
  - sistemazione dell'area cortiliva con indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive se previste;
  - elaborate grafici utili per la valutazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesistico-ambientale
  
- **schema della convenzione**, da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire, il quale deve prevedere la durata del piano, non superiore ad anni cinque, con relative modalità e tempi di attuazione, riferiti ad ogni tipo di intervento previsto, metodi e tipi di verifica da mettere in atto per il controllo della puntuale osservanza degli impegni assunti e sanzioni per le ipotesi di inadempienza, garanzie a salvaguardia degli impegni assunti. Qualora l'intervento sia effettuato su immobili in comproprietà, la convenzione devono recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari.

#### Art. 25 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – EDIFICI NON TUTELATI

Si interviene sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione degli immobili classificati dal PRG come edifici di interesse storico-testimoniale, in base ai seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (LR 15/2013 e s.m.i)

Manutenzione straordinaria (LR 15/2013 e s.m.i)

Ristrutturazione edilizia (LR 15/2013 e s.m.i)

Demolizione (LR 15/2013 e s.m.i)

Ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto sostanziale di area di sedime, sagoma e carico urbanistico

Nei casi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione la nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni costruttive contenute nei regolamenti edilizio.

Nei casi di interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, che comportino la demolizione e ricostruzione dell'immobile, si prevede che la collocazione del nuovo volume edilizio avvenga entro un intorno di 150 metri dal perimetro dei fabbricati da demolire.

#### **Demolizione e ricostruzione degli edifici all'interno delle fasce di rispetto:**

È consentita la demolizione e ricostruzione in altro sito degli edifici residenziali connessi agli usi agricoli o civili in zona agricola interni alle fasce di rispetto:

- 1) degli elettrodotti come riportate con apposito simbolismo nella Tavola 4.1 di PRG;
- 2) delle fasce di rispetto stradale;

La ricostruzione dovrà avvenire a parità di superficie e/o volume residenziale lordo, con permesso di costruire oneroso e ricollocazione solo in zone agricole E1 e E4 alle seguenti condizioni:

- La delocalizzazione degli edifici, dovrà avvenire sullo stesso fondo ovvero su altro fondo di proprietà verificando che il nuovo sito sia privo di altri fabbricati ad uso abitativo e in particolare sia dotato delle necessarie reti infrastrutturali e tecnologiche scegliendo prioritariamente aree in prossimità di nuclei abitati con adeguate caratteristiche di infrastrutture e accessibilità;

- La ricollocazione degli edifici non potrà avvenire entro zone soggette a vincolo (stradale, cimiteriale, idraulico ecc.) in aree con problematiche geologico-morfologiche o in ambiti sottoposti a stretta tutela ambientale e paesaggistica garantendo quindi la conformità con le limitazioni imposte all'edificazione dal PRG stesso entro tali ambiti;

- E' ammesso l'ampliamento una tantum di 80 mq. di Sul solo se il fabbricato da demolire è ricompreso nell'elenco dei censimenti dei fabbricati di civile abitazione di cui al successivo punto 4, mentre è sempre ammesso l'incremento di una unità abitativa (alloggio) rispetto all'esistente certificato;

- A ricostruzioni e ampliamenti si applicano i seguenti indici edilizi :

- H = altezza max = ml 7.50 per le aree di pianura e ml 6.50 per le aree di collina
- D1 = distanza minima dai confini privati = ml 5.00
- D2 = distanza minima da strade interpoderali = ml 7.50 e da strade vicinali = ml 10
- D3 = distanza minima da strade = D.M. 1/4/1968 n. 1404 e nuovo codice stradale

- nel caso di edifici entro le fasce di rispetto stradale la ricostruzione dovrà altresì avvenire sul medesimo fondo appena oltre il limite di rispetto come riportato nelle tavole di PRG;

- Nel caso di demolizioni e ricostruzioni di edifici posti entro la fascia di rispetto stradale sul tratto di via Emilia s.s.n. 9 fronteggiante la quinta collinare l'edificazione dovrà essere conforme a quanto specificato dal comma 5 punto b) dell'art. 24B delle norme del P.T.C.P.

- La demolizione e ricostruzione NON SI APPLICA AI FABBRICATI di interesse STORICO TESTIMONIALI, fatta eccezione per gli edifici ricompresi all'interno della fascia di rispetto stradale e assoggettati dalla propria scheda di censimento all'intervento edilizio ammesso di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: in questi casi è data la possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di volume fuori dalla fascia di rispetto in applicazione della nuova definizione di ristrutturazione edilizia DPR 380/01, nel rispetto del tipo edilizio testimoniale, dell'organizzazione planivolumetrica, degli elementi stilistici e formali contenuti nella scheda

di riferimento di ciascun edificio, delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e delle indicazioni prescrittive espresse dalla CQAP, da richiedere preventivamente al deposito del titolo edilizio necessario per realizzazione i lavori.

Sono fatte salve le finalità di cui all'Accordo di Programma approvato con Decreto del 2011 del Presidente della provincia di Forlì-Cesena.

### **Cambio d'uso da rurale a civile abitazione**

È consentita la modifica di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione anche se non accompagnata da opere; tale modifica è onerosa nel caso in cui avvenga entro 10 anni dal rilascio di ultimazione lavori

## **1. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON PIÙ FUNZIONALE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Il recupero dei manufatti esistenti, sulla scorta degli indirizzi di seguito forniti, può essere operato anche da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.

L'attuazione degli interventi di recupero comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa (CAMBIO D'USO DA ABITAZIONE AGRICOLA A CIVILE ABITAZIONE), è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura nell'intera medesima unità poderale agricola;
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari (ai sensi dell'art. A-21, comma 3, lett. b) LR 20/2000)
- c) I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti ai summenzionati punti a) e b), sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura (ai sensi dell'art. A-21, comma 4, LR 20/2000)

Gli interventi di recupero e ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna, in luogo del pagamento dei contributi di costruzione, di cui all'art. 3 della Legge n. 10 del 1977, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi di cui alla lettera e) del comma 1 ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

## **2. recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola con originaria funzione non abitativa: allevamenti zootecnici.**

Nel caso di fabbricati adibiti all'allevamento di animali costruiti prima del 10 Ottobre 2000, ( individuati in cartografia in maniera indicativa ma non esaustiva) il P.R.G. al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, prevede interventi volti al recupero, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso residenziale in aree idonee, individuate appositamente sulle aree di sedime e/o di pertinenza dei capannoni da demolire, da piani di recupero secondo la successiva tabella 1:

Per aree di pertinenza dei capannoni da demolire si intendono le porzioni di terreno direttamente correlate ai fabbricati da demolire ed ad essi immediatamente circostanti, così come risultante dalla certificazione catastale o da probante documentazione storica.

Nel caso in cui le aree di sedime e/o di pertinenza dei capannoni da demolire interessino zone di valore paesaggistico ambientale, fluviale, archeologico, storico-culturale, con edifici di valore testimoniale, architettonico o aree ad esse immediatamente adiacenti oppure vi siano problematiche connesse alla sicurezza

e alla salubrità dei luoghi ( presenza di rilevanti campi elettromagnetici, fasce di rispetto di linee elettriche, stradali, cimiteriali, zone esondabili o di provata instabilità geologica.....) o ancora quanto si renda opportuna a giudizio dell'ufficio tecnico una collocazione dei nuovi volumi edilizi in posizione più favorevole nei confronti delle infrastrutture stradali e di urbanizzazione esistenti, l'Amministrazione comunale può autorizzare/richiedere espressamente al privato la costruzione dei nuovi volumi edilizi anche al di fuori della mera area di sedime o pertinenziale definita al periodo precedente purché entro un intorno di 150 metri dal perimetro dei fabbricati da demolire.

L'ammissibilità del nuovo intervento è comunque condizionata alla sua localizzazione in aree non pregiudizievoli dal punto di vista idrogeologico (fasce di espansione inondabili, aree in dissesto presente o potenziale) e di vincoli ambientali, urbanistici ed infrastrutturali che ne impediscano l'edificazione o le possibilità di uso.

In ogni caso prima del rilascio dell'atto edilizio abilitativo alla costruzione degli edifici residenziali si dovrà procedere alla completa demolizione dei fabbricati ad allevamento correlati agli edifici da costruire secondo il senso delle presenti disposizioni.

Tabella 1 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SU ALLEVAMENTI	
ALLEVAMENTI SUPERFICE IN MQ.	S.U.L. DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE ( DA EDIFICARE IN MQ. )
SUPERFICE MINIMA DI INTERVENTO MQ. 700	MQ . 100
Fino a MQ. 1500	MQ . 200
Fino a MQ. 3000	MQ . 300
Ogni 1000 MQ. ulteriori	MQ . 100

La tabella si riferisce a valori di superfici di allevamenti da demolire che partono da una superficie minima di intervento di MQ.700 ;per le demolizioni fino a una superficie massima di intervento di MQ.1500 si concede il permesso di costruire diretto ,senza piano di recupero ; le autorizzazioni di interventi edilizi conseguenti ad allevamenti demoliti per superfici complessive superiori, dovranno essere presentate con un Piano di Recupero (ai sensi dell'art.8 lett. A 4 delle presenti NTA) che sarà approvato dal Consiglio Comunale .

Il perimetro del comparto oggetto di P.R.-è individuato automaticamente dal limite della campitura identificata come AZ-Allevamenti zootecnici-Aree di pertinenza nella legenda delle tav. 4.1 scala 1:5000 del PRG.

Nel caso i cui la campitura AZ di cui sopra non sia riportata in cartografia e si debba comunque procedere previo P.R. ai sensi della tabella 1 precedente, il Consiglio Comunale o altro organo competente delibererà in merito al limite del Piano di Recupero.

Per dimensioni intermedie a quelle sopra espresse, la potenzialità edificatoria verrà definita per interpolazione lineare della tabella indicata il rapporto tra la dimensione degli allevamenti da demolire e la S. U.L. di civile abitazione da edificare, intendendo che la superficie minima di intervento di allevamenti da demolire sia di 700 mq.

Si specifica inoltre che il numero massimo di alloggi per ogni intervento viene così limitato:

$$\text{Numero di alloggi} = \frac{\text{Mq. (S.U.L.) di Casa da edificare}}{100} \quad (\text{Questo risultato viene arrotondato per eccesso})$$

La possibilità di riconversione di cui al presente articolo è ammessa limitatamente ai soli insediamenti zootecnici collocati totalmente o in parte, all'interno della fascia compresa entro un raggio di 500 mt. dal perimetro di territorio urbanizzato, così come delimitato sull'elaborato 4.1 di zonizzazione (scala 1:5.000). Anche qualora l'insediamento zootecnico ricada entro la suddetta fascia, non è comunque ammessa la sua riconversione se situato in diretta prossimità di zone produttive D esistenti e di previsione.

Non è ammessa la parcellizzazione degli interventi su un unico insediamento; dovrà prevedersi, sia per l'intervento diretto che per il piano di recupero, il reperimento integrale delle quote di standards secondo le dimensioni minime previste all'art. 46 della L.R. 47/78 per i nuovi insediamenti residenziali.

Per i soli interventi soggetti a permesso di costruire diretto e nel caso in cui la collocazione dei nuovi volumi edilizi sia tale da rendere a giudizio dell'ufficio tecnico eccessivamente impattante o diseconomico il reperimento integrale degli standard di legge, E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DEGLI STESSI, in analogia a quanto previsto dalle presenti norme tecniche nel caso zone di completamento residenziale.

Dovranno essere rispettate le norme relative alle tutele paesaggistiche ed ambientali presenti nel sito; in particolare, coerentemente alle restanti norme del presente Piano, si prescrive che nel territorio collinare sia applicato il parametro dell'altezza massima, pari a mt. 6,50.

A partire dalla data di approvazione del presente piano non potranno essere più ammesse né ampliate, all'interno della fascia dei 500 mt. dal perimetro di territorio urbanizzato, strutture per allevamento di dimensioni pari o superiore a quella minima per cui il presente PRG ha stabilito la facoltà di riconversione.

Per gli edifici non ricadenti nelle condizioni sopra previste sono ammessi unicamente interventi manutentivi e conservativi, adeguamento igienico-sanitario, ristrutturazione edilizia senza aumento della capacità produttiva, demolizione senza ricostruzione, uso attuale o riconversione ad uso produttivo agricolo aziendale."

### **3. recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola con originaria funzione non abitativa: fabbricati di servizio**

E' consentito il riuso dei volumi esistenti, anche per soggetti privi di qualifica professionale (IAP), per i seguenti usi:

a) ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e gli sport equestri nella misura di:

- equini massimo n. 4 capi;

b) recupero come autorimessa, cantina ed altri locali accessori all'unità abitativa, alle seguenti condizioni:

- il fabbricato oggetto di recupero si trovi nella medesima corte aziendale del fabbricato abitativo;

- sono escluse le tettoie anche oggetto di condono edilizio;

Anche in questi casi valgono i limiti di inedificabilità sull'unità poderale residua, attestati da atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari.

La realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per la superficie aziendale corrispondente.

➤ I fabbricati di servizio esistenti, legittimati, possono essere demoliti e ricostruiti tramite accorpamento di superficie di più fabbricati. Il nuovo edificio non potrà avere una Sul (DAL) superiore ai 150 mq. Stante il limite massimo di 150 mq di Sul, la superficie di accorpamento non potrà eccedere quella effettivamente ricavabile.

#### CONDIZIONI DI INTERVENTO

**L'intervento di accorpamento e' comunque subordinato all'integrale demolizione dei servizi agricoli non piu' funzionali all'esercizio dell'attività agricola.**

Tale possibilità è concessa ai non IAP allo scopo di recuperare i fabbricati esistenti per usi non agricoli, di cui ai punti a) e b) sopra elencati.

Gli interventi legati all'accorpamento dovranno attenersi alle indicazioni contenute nel regolamento edilizio in merito a tipologie costruttive e uso dei materiali.

Altezza massima nuovo edificio = mt 2.50

#### INTERVENTO EDILIZIO

L'intervento di accorpamento delle superfici di più fabbricati è attuabile tramite presentazione del Permesso di Costruire.

#### **4. recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con originaria funzione abitativa contenuti nell'elenco del censimento dei fabbricati in zona agricola (PRIVI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE)**

Per quanto riguarda in particolare l'ampliamento per S.U.L. si intende quella globale del fabbricato anche se suddiviso in più alloggi, nel caso di fabbricati suddivisi in più unità abitative (alloggi) con diversa proprietà certificata alla data del 31.12.2004 gli ampliamenti di Sul, i limiti massimi di questa e l'aumento di unità abitativa sono riferiti specificatamente alle singole porzioni di fabbricato per ogni proprietà, purché titolari di relativa scheda di censimento.

La schedatura degli edifici in zona agricola assume solamente un valore analitico ricognitivo e quale strumento di collegamento al fine dell'applicazione delle presenti N.T.A.; al fine di ammettere la facoltà di ampliamento una-tantum, alla data di approvazione della variante generale al PRG (13/06/2006), i fabbricati devono possedere i seguenti requisiti:

- fabbricati di civile abitazione non connessi all'attività agricola
- fabbricati regolarmente assentiti;

Per gli edifici contenuti nell'elenco, in possesso dei requisiti di cui sopra:

- È consentito un ampliamento "una tantum" da chiedersi quest'ultimo entro il periodo di validità del presente P.R.G. secondo le previsioni previste dalla singola scheda di censimento e dall'abaco della classificazione tipologica così come indicato dalle presenti N.T.A. , alla data di richiesta del permesso di costruire, compresi i servizi annessi all'abitazione fino ad un massimo di 280 mq complessivi abitabili (esistente + ampliamento di S.U.L. raggiungibile con un max di mq.80 di ampliamento, compresi i servizi annessi all'abitazione); è consentito l'aumento massimo di una unità abitativa con un limite massimo di tre unità, rispetto allo stato di fatto censito presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale; nell'ampliamento degli 80 mq. sono ricompresi i servizi all'abitazione, onerosa ai sensi della L. N°10/77. (n.d.r. vedi int. autentica delibera CC n. 56 del 06.09.2007)

- Gli interventi ammessi su tali fabbricati, che superino le categorie manutentive, sono subordinati alla contestuale demolizione degli elementi precari, ai sensi di quanto previsto all'art. 17 della L.R. 6/95, comma 17, lettera c).

- A ricostruzioni e ampliamenti si applicano i seguenti indici edilizi :

- H = altezza max = ml 7.50 per le aree di pianura e ml 6.50 per le aree di collina
- D1 = distanza minima dai confini privati = ml 5.00
- D2 = distanza minima da strade interpoderali = ml 7.50 e da strade vicinali = ml 10
- D3 = distanza minima da strade = D.M. 1/4/1968 n. 1404 e nuovo codice stradale

## **Art. 26 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – EDIFICI CLASSIFICATI DI CARATTERE STORICO TESTIMONIALE**

### **Censimento di insediamenti storico – testimoniale in zona agricola**

Quando gli edifici rivestono carattere di valore storico – testimoniale – culturale (art. 40 L.R. 47/78 e s.m.) e siano classificati come tali nello specifico studio allegato al P.R.G. denominato “Censimento di insediamenti storico – culturali in zona agricola”, gli interventi consentiti sono quelli presenti nelle definizioni degli interventi di cui alla L.R.15/2013 e ss.mm., nonché previsti all’art 16 delle presenti NTA, indicati nelle schede individuate per ogni edificio:

Restauro scientifico; (LR 15/2013 e s.m.i)

Restauro e risanamento conservativo; (LR 15/2013 e s.m.i)

Ristrutturazione Edilizia; (LR 15/2013 e s.m.i)

Nel caso di “Restauro e risanamento conservativo” e “ristrutturazione edilizia”, in ogni edificio si potrà prevedere un alloggio in più, rispetto alle preesistenze certificate alla data del 31.12.04 e comunque fino a un massimo di due alloggi complessivi per ogni fabbricato, salvo diversa previsione contenuta nella scheda, attuabile previa convenzione urbanistica per la realizzazione di urbanizzazioni e/o standard territoriali.

Gli interventi su ogni singolo edificio presente nella schedatura del censimento vanno attuati nel rispetto delle categorie di intervento e delle ulteriori specificazioni contenute nelle singole schede.

Demolizione per parti di edifici delle superfetazioni prive di valore storico – artistico - ambientale.

L’Amministrazione Comunale ha attivato un’ulteriore studio per la individuazione di una serie di COMPLESSI ED EDIFICI ISOLATI (A5) su singoli edifici o gruppi di questi, con l’obiettivo di qualificare ulteriormente oltre che le categorie di intervento edilizio, anche le destinazioni d’uso dei singoli fabbricati, tali interventi sono normati al precedente Art.16, COMPLESSI ED EDIFICI ISOLATI (A5).

**Nei casi in cui gli edifici censiti classificati di interesse storico testimoniale, siano stati classificati nel tempo come “attrezzaie agricole” è consentito il loro recupero a fini residenziali nel rispetto integrale della propria scheda di Censimento storico-testimoniale, fermo restando quindi l’area di sedime e la sagoma del fabbricato originario per la parte di valore storico testimoniale architettonico.**

## **Art. 27 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA: NUOVA COSTRUZIONE**

Al fine di mantenere la presenza di fondi agricoli lavorati è consentito, nelle sole zone E1, ai soggetti non aventi titolo di imprenditore agricolo, il seguente intervento di nuova costruzione:

Box in legno per ricovero attrezzi: Nei fondi, privi di edifici di servizio, con superficie fondiaria contigua superiore o uguale a 5.000 MQ (appoderamento esistente alla data di adozione della variante parziale al PRG 07/04/2016) è consentita la realizzazione di un box in legno per ricovero attrezzi avente:

- superficie coperta max =16 mq
- h.max = 2.7
- la struttura dovrà risultare facilmente amovibile, ovvero rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate.

## **Art. 28 ZONE PER ADDESTRAMENTO E RICOVERI ANIMALI**

### **DESCRIZIONE**

Area destinata ad attività sportive, ricreative e didattiche mediante l’ausilio di animali da affezione e da fattoria come cani e cavalli, non utili ai fini zootecnici. In questa area l’attività è consentita anche per soggetti privi di qualifica professionale (IAP)

Usi ammessi:

- addestramento cani e cavalli;
- ricovero cavalli;
- Attività didattiche e ricreative tramite l'ausilio di cani e cavalli;

Tipologia di manufatti ammessi:

- maneggi
- scuderie
- fabbricati di servizio quali depositi attrezzature, fienili
- box ricovero animali
- servizi igienici
- fabbricato per la prima accoglienza degli ospiti

#### PARAMETRI

Nell'area sono consentiti interventi di trasformazione del suolo ed attività edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie coperta (Sq) (DAL) non superiore a 1.000 mq

H max pari a 3,5 mt

A fronte della reversibilità dell'intervento i manufatti dovranno risultare facilmente amovibili, inoltre i materiali e le tipologie edilizie dei manufatti dovranno risultare compatibili con l'ambito agricolo della zona di intervento.

L'intervento dovrà garantire:

- un'adeguata accessibilità
- dotazione di parcheggi pertinenziali privati a servizio dell'utenza
- collegamento alle reti delle principali infrastrutture (fornitura energia elettrica e acqua potabile)
- un sistema di smaltimento dei reflui approvato dall'Ente competente.

L'agibilità degli immobili in questione sarà condizionata dalla verifica della messa in opera di tali infrastrutture.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo/convenzione registrato e trascritto

#### OBBLIGHI DELLA CONVENZIONE

- Il soggetto titolare dell'intervento si impegna alla rimozione delle strutture al termine dell'esercizio dell'attività, con restituzione dei terreni interessati alla normale attività agricola. In caso di cessione dell'impianto a terzi, questi assumono i medesimi obblighi previsti nel presente atto di impegno.
- Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi previsti dal presente comma può essere condizionata, ove ritenuto opportuno, alla realizzazione di idonee soluzioni per la mitigazione degli impatti acustici e visivi. La fattibilità degli interventi previsti è inoltre soggetta alla verifica dei requisiti igienico-sanitari, all'applicazione di tutti gli accorgimenti utili al benessere animale.
- La Struttura potrà accogliere, a regime, fino ad un massimo di 16 ospiti (fascia diurna), la cui attività sarà organizzata per gruppi non superiori, di norma, a 8 persone.
- All'atto della sottoscrizione della convenzione dovrà essere allegato uno studio di fattibilità relativo agli interventi proposti, in particolare è richiesta la verifica, in conformità con le disposizioni di cui all'art. 19 delle norme di PTCP: che le opere previste non abbiano caratteristiche e dimensioni, densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico, e geomorfologico, dell'ambito territoriali interessato.

## **Art. 29 Strumenti di attuazione**

Gli interventi previsti dal P.R.G. nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- Piani di recupero di iniziativa privata, previsti dal P.R.G.;
- Permesso di Costruire

Gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire gratuito quanto le opere da realizzare sono in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, in tutti gli altri casi il Permesso di costruire è oneroso.

Il Permesso di costruire deve essere accompagnato da Atto unilaterale d'obbligo, per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità e per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art. 10 L. 28/01/77 n° 10, alla conservatoria degli atti immobiliari. Attraverso tale atto, da allegarsi al Permesso di costruire di cui al presente punto, si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi nei casi in cui all'atto del Permesso di costruire, vengano concentrate su unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpate all'appezzamento su cui si intende edificare. In tale modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio del Permesso di costruire diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di inedificabilità dei suddetti appezzamenti di terreno viene sottoscritto da tutti i proprietari interessati attraverso l'atto unilaterale d'obbligo, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari richiedenti. Tale atto si applica anche per interventi interaziendali associati.

Per gli interventi F) il Permesso di Costruire può essere rilasciato anche per gli interventi proposti da Enti Pubblici, Enti di Diritto Pubblico, Consorzi tra Comuni, Consorzi di bonifica che statutariamente operano sul territorio ecc. comunque definiti dal D.L. 29.03.2004 N° 99 m.i. dal D.L. 27.05.2005 N° 101.

## **ZONE A VINCOLO**

### **Art. 30**

#### **(Disposizioni generali )**

**Le disposizioni di cui al presente P.R.G. dovranno essere integrate dal rispetto delle norme del PTCP riportate in allegato alle presenti NTA.**

### **Art. 31 - PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

**"Estratto dal *PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO dell'Autorità Regional dei Bacini Regionali Romagnoli*"**

**Ambito territoriale di riferimento; effetti del Piano e provvedimenti immediatamente vincolanti; rapporto con gli altri livelli di pianificazione e modifiche al Piano**

1. Il presente Piano assume il carattere di piano di settore ai sensi delle leggi regionali e nazionali vigenti. Rispetto ad esso sussiste obbligo di adeguamento da parte degli strumenti urbanistici di livello comunale, nonché dei piani regionali generali e di settore.
2. Sono immediatamente vincolanti a far data dall'approvazione del presente piano, per riferirsi a situazioni di rilevante rischio potenziale, le prescrizioni di cui ai successivi punti 2 ter, 3, 4, 5, 6; per gli stessi motivi sono anche immediatamente vincolanti le prescrizioni di cui al successivo punto 7 infine, sono immediatamente vincolanti al fine di supportare lo sviluppo sostenibile del territorio le prescrizioni relative all'invarianza idraulica di cui al punto 8 e quelle relative alle distanze dai corpi arginali .
3. Sono fatte salve le disposizioni più restrittive previste dagli altri strumenti di pianificazione esistenti, e in particolare quanto relativo alle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" di cui alle norme dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Forlì-Cesena (artt. 17, 18).

4. Fanno eccezione al precedente comma le disposizioni sulle aree a rischio molto elevato ai sensi della L.267/98 dei territori limitrofi al torrente Pisciatello nei comuni di **Longiano e Cesena** come perimetrata nel Piano straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato predisposto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli di cui alla Delibera Comitato Istituzionale n. 2/2 del 28 settembre 1999.
5. Sono fatti salvi gli interventi sulle aree e la realizzazione di opere e manufatti edilizi i cui provvedimenti autorizzativi sono stati resi esecutivi alla data di adozione del Piano; in tal caso si raccomanda comunque ai titolari dell'autorizzazione l'adozione di tutte le possibili misure di riduzione della vulnerabilità rispetto a frane ed esondazioni come segnalate dalle analisi del presente piano.
6. Il presente Piano si pone come supporto conoscitivo, normativo e tecnico-operativo per gli aspetti relativi al rischio idrogeologico e fissa criteri, prescrizioni e indirizzi che spetta alla pianificazione generale, e in particolare al PTCP, contemperare con le istanze di sviluppo sostenibile del territorio e integrare con le considerazioni e le decisioni che esolino dagli aspetti propri della pianificazione di bacino.
7. A tal fine, il PTCP attua il presente Piano nel contesto della pianificazione territoriale ed urbanistica, e può assumerne contenuti, valore ed effetti previa intesa con l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, ai sensi dell'art. 21 della L.20/2000 della Regione Emilia Romagna.

### **ASSETTO DELLA RETE IDROGRAFICA**

#### **Punto 2 ter**

##### **Alveo**

1. La porzione incisa dell'alveo è perimetrata dai PTCP delle Province di Forlì-Cesena ai sensi dell'art. 18 delle rispettive norme. All'interno degli alvei vigono le prescrizioni stabilite nel medesimo art. 18 delle norme dei PTCP delle Province di Forlì-Cesena. Il presente piano apporta alle perimetrazioni della Provincia gli aggiustamenti cartografici derivanti dall'aggiornamento delle basi topografiche disponibili e delle modifiche morfologiche occorse.
2. L'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli provvede con apposito atto a individuare cartograficamente, sulla base delle opportune considerazioni morfologiche e idrauliche, le aree di espansione inondabili dei corsi d'acqua principali. In attesa di tale perimetrazione, sono da considerarsi aree di espansione inondabili quelle perimetrata dai PTCP della Provincia di Forlì-Cesena ai sensi dell'art. 17 delle rispettive norme.
3. A tutti gli alvei dei corsi d'acqua del territorio dei Bacini Romagnoli si applicano inoltre i criteri e gli indirizzi per la disciplina dei capanni per la pesca sportiva e ricreativa di cui ai "Criteri e indirizzi per i programmi ittici provinciali e la disciplina dei capanni per la pesca sportiva e ricreativa nel parco regionale del Delta del Po" approvato dall'Assemblea del Consorzio del Parco Regionale del Delta del Po con delibera n. 2 della seduta del 10 febbraio 1999, contenuti agli articoli da 5 a 8 del documento citato.
4. Tutti gli interventi attuati all'interno dell'alveo, che provochino una modifica della morfologia dello stesso od occupazione di spazio interessabile dalle acque, devono essere sottoposti ad adeguate verifiche idrauliche preliminari, da compiersi in base alle norme tecniche di cui al comma 4 del successivo articolo 7.

### **PUNTO. 3**

#### **Aree ad elevata probabilità di esondazione**

1. **Le aree di cui al presente punto sono distinte in:**
  - a) aree adiacenti ai tratti collinari e montani dei corsi d'acqua, secondo la definizione di cui all'art. 2;
  - b) aree adiacenti ai tratti di pianura dei corsi d'acqua secondo la definizione di cui all'art. 2; in queste aree si individua una fascia a maggiore pericolosità, dovuta all'effetto dinamico dell'acqua esondata, di ampiezza pari a 300 m dal piede esterno degli argini o dal limite esterno dell'alveo, per i tratti non arginati.
2. **Nelle aree di cui alla lettera a) del comma 1 sono consentiti:**
  - gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva.
  - demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge n. 457/1978 e senza aumento di superficie o volume, ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario e di sicurezza.
3. **Nelle aree di cui alla lettera a) del comma 1 sono altresì consentiti i seguenti interventi a condizione che essi non aumentino sensibilmente il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che**

**determinano le condizioni di rischio:**

- interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio, nuovi manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi; i progetti relativi ai suddetti interventi dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica;
  - la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e dei relativi manufatti di servizio riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili. I progetti relativi ai suddetti interventi dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'autorità idraulica competente. I criteri per la redazione degli studi di compatibilità idraulica sono stabiliti dall'Autorità di Bacino con apposite norme tecniche ai sensi del comma 4 del successivo articolo 7.
4. **Nelle aree di cui al comma 1, lettera a), sono mantenute le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti riguardanti nuove edificazioni ed ampliamenti, purché si dimostri che tali interventi non comportino un aumento sensibile del rischio connesso a possibili esondazioni e non ostacolino il regolare deflusso delle acque né provochino conseguenze negative sulla sicurezza idraulica di altre parti del territorio. A tal fine, in sede di autorizzazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico, dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'autorità idraulica competente sul corso d'acqua da cui può originare l'esondazione che potrà prescrivere tutte le misure di mitigazione del rischio ritenute necessarie.**
5. **Nelle aree di cui al comma 1, lettera b), ricadenti nella fascia di maggiore pericolosità, oltre alle disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3, sono mantenute le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti riguardanti nuove edificazioni e ampliamenti. In sede di autorizzazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico, dovranno essere prescritte tutte le misure di mitigazione del rischio ritenute necessarie. L'Autorità di Bacino con una propria Direttiva definisce i tiranti idrici di riferimento e gli eventuali accorgimenti tecnico-costruttivi. In attesa di tale Direttiva il riferimento per le misure da adottare è la presenza di un tirante idrico sul piano campagna pari a 50 cm. L'ambito tipologico esemplificativo delle misure da adottare è il seguente:**
- impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento;
  - diniego di concessione edilizia per locali cantinati o semiterrati;
  - esecuzione di recinzioni non superabili dalle acque;
  - realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.
6. **Nelle aree di cui al comma 1, lettere a) e b), ricadenti nella fascia di maggiore pericolosità, sono consentite nuove previsioni tramite varianti al P.R.G. previste dall'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente sul corso d'acqua da cui può originare l'esondazione, che dovrà prescrivere le necessarie misure atte a contenere il livello di rischio connesso alle esondazioni.**
7. **Per tutte le aree di cui al comma 1, lettera b), non ricadenti nella fascia di maggior pericolosità valgono le prescrizioni di cui al successivo punto 4 relativo alle Aree a moderata probabilità di esondazione.**
8. **Per le aree perimetrate ai sensi della L.267/98 di cui al punto 2bis comma 5, cartografate come "Aree ad elevata probabilità di esondazione" valgono le disposizioni previste per le aree di cui al primo comma lett. a).**
9. **Nel caso che le caratteristiche morfologiche ed idrauliche dei corsi d'acqua e delle aree di cui al presente punto subiscano modifiche tali da configurare diversamente il rischio idraulico in specifiche e definite zone, l'Autorità di Bacino può adottare modifiche alla perimetrazione delle aree medesime sulla base di studi idraulici, eseguite da enti o da privati interessati, secondo i criteri e le metodologie applicate per la redazione del presente piano, in cui venga dimostrato che le aree in oggetto non sono esposte ai rischi idraulici previsti, o che questi interessino un'area diversamente configurata.**
10. **Nelle aree ad elevata probabilità di esondazione interessate dal programma degli interventi previsti nelle linee d'azione di cui alla relazione tecnica-rischio idraulico del Piano di Bacino, i vincoli e le prescrizioni di cui al presente punto si applicano fino alla realizzazione degli interventi medesimi. Allo scopo, si individua la seguente procedura:**
- Gli interventi previsti sono considerati prioritari per il finanziamento nell'ambito dei programmi triennali di intervento, predisposti dall'Autorità dei Bacini Romagnoli ai sensi dell'art. 21 della L. 183/1989 e con le modalità ivi previste.
  - I programmi triennali di intervento individuano i soggetti attuatori degli interventi, che predispongono i progetti e le indagini necessari secondo le vigenti normative. Fra le analisi e le verifiche richieste è da inserire la valutazione delle aree soggette a rischio residuale dopo l'intervento progettato, e la relativa perimetrazione. Queste valutazioni sono da condursi con metodologia omogenea a quella utilizzata nella redazione del piano, o comunque con criteri ritenuti adeguati dal Comitato Tecnico.
  - Al termine dei lavori, il Comitato Tecnico, preso atto dei documenti relativi al collaudo dei lavori, approva in linea

tecnica la cartografia delle aree soggette a rischio residuale e la sottopone al Comitato Istituzionale.

- Il Comitato Istituzionale prende atto dell'avvenuta verifica funzionale di detti interventi e approva con apposita delibera la nuova perimetrazione, che costituisce variante cartografica al presente Piano. I tempi e le modalità di pubblicazione e le procedure di approvazione delle varianti cartografiche sono stabiliti dalla legislazione regionale e nazionale vigente.
11. **Le nuove perimetrazioni che si rendessero necessarie sulla base di rilievi topografici aggiornati e nuove conoscenze idrologico-idrauliche, compresi gli aggiornamenti delle basi cartografiche e gli affinamenti delle metodologie di calcolo, sono approvate secondo la seguente procedura:**
- Il Comitato Tecnico approva gli studi e le indagini verificandone l'attendibilità e la rispondenza agli standard tecnico-scientifici correnti, indicando eventuali modifiche e integrazioni. Gli studi e le indagini devono essere accompagnate dall'esplicita rappresentazione cartografica delle modifiche ritenute necessarie. L'approvazione degli studi e delle perimetrazioni conseguenti è contestuale.
  - Il Comitato Istituzionale prende atto della proposta di perimetrazione e la approva con apposita delibera. La nuova perimetrazione costituisce variante cartografica al presente Piano. I tempi e le modalità di pubblicazione e le procedure di approvazione delle varianti cartografiche sono stabiliti dalla legislazione regionale e nazionale vigente.

#### PUNTO 4

##### Aree a moderata probabilità di esondazione

1. L'uso delle aree a moderata probabilità di inondazione **viene regolamentato nel PRG di Longiano** tenendo conto, compatibilmente con la presenza di centri abitati, di salvaguardare ed eventualmente ampliare le aree di naturale espansione al fine:
  - di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica del corso d'acqua in relazione alla capacità di invaso e laminazione delle piene delle aree predette anche in rapporto agli effetti sulla condizione di deflusso della rete idrografica di valle;
  - di mantenere e migliorare le caratteristiche naturali e ambientali dei siti.
2. Nelle aree ricadenti sotto il presente articolo adiacenti ai tratti collinari e montani dei corsi d'acqua, secondo la definizione di cui al Piano di Bacino, eventuali interventi di trasformazione di uso dei suoli potranno essere autorizzati dai Comuni territorialmente competenti a condizione che non comportino una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione delle aree stesse, e previo parere vincolante dell'Autorità idraulica competente espresso sulla base di uno studio di compatibilità idraulica presentato dal proponente l'intervento. I criteri per la redazione degli studi di compatibilità idraulica sono stabiliti dall'Autorità di Bacino con apposite norme tecniche
3. Nelle rimanenti aree ricadenti sotto il presente articolo, in relazione ai livelli idrici attesi a seguito di un'inondazione, definiti dall'Autorità di Bacino con un'apposita Direttiva dovrà essere attuato ogni sforzo per limitare i danni derivanti da allagamenti, anche attraverso l'adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi quali:
  - impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento;
  - diniego di concessione edilizia per locali cantinati o semiterrati;
  - esecuzione di recinzioni non superabili dalle acque;
  - realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.In attesa della Direttiva dell'Autorità di Bacino, di cui sopra, il tirante idrico di riferimento da considerare è pari a 50 cm.
4. Le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti vengono attuate tenendo conto delle indicazioni di cui al presente articolo. In particolare, in sede di approvazione dei progetti e di autorizzazione degli interventi i Comuni, prescrivono l'adozione di tutti gli accorgimenti tecnico-progettuali di cui al comma 3 necessari a evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'esondazione.
5. Qualora emergano motivi per modificare le perimetrazioni delle aree di cui al presente articolo, quali modifiche morfologiche dei siti, interventi di messa in sicurezza o nuove conoscenze di tipo idrologico e idraulico o topografico, l'Autorità di Bacino apporta le necessarie varianti cartografiche al piano secondo le medesime procedure individuate ai commi 10 e 11 del punto 3 precedente.

**PUNTO. 5**

**Aree a bassa probabilità di esondazione**

1. Nelle zone a bassa probabilità di inondazione l'aumento del livello di sicurezza delle popolazioni dovrà essere affidato alla predisposizione da parte degli enti competenti di adeguati piani di allertamento e di interventi atti a mitigare l'effetto delle inondazioni.

**PUNTO 6**

**Aree di potenziale allagamento**

1. Al fine di ridurre il rischio nelle aree di potenziale allagamento la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia sono subordinate all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità.
2. I Comuni il cui territorio ricade nelle aree di potenziale allagamento provvedono a definire e ad applicare tali misure in sede di revisione degli Strumenti Urbanistici comunali vigenti, e nel caso di adozione di nuove varianti agli stessi.

**PUNTO 7**

**Invarianza idraulica**

1. Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.
2. Al fine di garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche, è prescritto di realizzare un volume minimo di invaso atto alla laminazione delle piene, da collocarsi, in ciascuna area in cui si verifichi un aumento delle superfici impermeabili, a monte del punto di scarico dei deflussi nel corpo idrico recettore.
3. Detto volume minimo d'invaso deve essere realizzato in ogni intervento che modifichi le condizioni preesistenti del sito in termini di permeabilità delle superfici.
4. Per interventi diffusi su interi comparti urbani, i proponenti la trasformazione che comporta un aumento di impermeabilizzazione dei suoli possono concordare la realizzazione di volumi al servizio dell'intero comparto urbano, di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi e collocati comunque idraulicamente a monte del recapito finale.
5. Il volume minimo di cui ai commi precedenti deve essere calcolato secondo la procedura riportata nell'allegato n. 6 della Relazione Tecnica - Rischio Idraulico del Piano di Bacino, che vale ai fini del presente articolo come Regolamento di Attuazione. Il Comune di Montiano, nell'approvare gli interventi previsti dagli Strumenti urbanistici e regolamenti comunali, secondo le vigenti norme e in base alle procedure correnti, verifica la rispondenza dei piani attuativi e dei progetti ai requisiti di volume di invaso. In base alle indicazioni tecniche di cui all'allegato n. 6 della Relazione Tecnica - Rischio Idraulico del piano di bacino, sono fissati i criteri per considerare nel computo del volume richiesto anche il contributo delle reti fognarie.
6. Per le aree di trasformazione urbanistica che portino ad una impermeabilizzazione superiore al 30 % della superficie territoriale, nei soli casi in cui la superficie territoriale complessiva dell'area di trasformazione disciplinata da un medesimo piano attuativo sia superiore ai 10 ha, è richiesto di verificare con un apposito modello previsionale, da valutarsi in accordo con l'autorità idraulica competente sul recapito del drenaggio dell'area, che non si abbia un aggravio alla piena del corpo idrico recettore nemmeno a seguito della laminazione operata attraverso i volumi prescritti.
7. La norma del presente punto si applica anche a tutti gli interventi di impermeabilizzazione che comportino un ampliamento netto delle superfici coperte da pavimentazioni o da volumi edilizi. Nelle apposite sedi autorizzative, i soggetti che rilasciano l'autorizzazione sono tenuti al controllo del rispetto dei requisiti di cui al precedente comma 2. Non possono essere in nessun caso considerati a tal fine tetti con copertura a verde ed aree in cui siano presenti manufatti che intercettano l'acqua infiltrata in profondità nel sottosuolo, quali i volumi edilizi interrati anche se ricoperti superiormente da terreno naturale.
8. Possono essere adottate soluzioni alternative a quella della realizzazione del volume d'invaso di cui ai commi precedenti, purché si dimostri la pari efficacia in termini di mantenimento dei colmi di portata di piena ai valori precedenti l'impermeabilizzazione. A tal fine il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica ed idraulica, che dovrà essere accettata dai soggetti che rilasciano l'autorizzazione all'intervento.
9. L'Autorità di Bacino promuove iniziative di monitoraggio ai fini di perfezionare le modalità di calcolo dei volumi

minimi di invaso in funzione degli indici di fabbricazione, e si riserva di sostituire le prescrizioni di cui all'allegato n. 6 alla Relazione Tecnica - Rischio Idraulico con un nuovo regolamento di attuazione del presente articolo. Detto regolamento potrà essere adottato direttamente dal Comitato Istituzionale della Autorità di Bacino, senza costituire variante al presente Piano.

#### **PUNTO 8**

##### **Distanze di rispetto dai corpi arginali**

1. Di norma i Comuni del territorio di pianura attraversato da corpi idrici arginati, in sede di revisione dei propri Strumenti Urbanistici, devono localizzare le previsioni insediative ad una distanza minima dal piede esterno delle arginature dei corsi d'acqua principali di pianura, come definiti nel Piano di Bacino, non inferiore a metri 150; eventuali deroghe, subordinate alla verifica delle arginature secondo modalità da concordare di concerto fra il Comune e l'Autorità idraulica competente, potranno essere concesse in sede di approvazione del Piano Strutturale Comunale ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20 del 24 marzo 2000.
2. Per una distanza dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua principali di pianura, come definiti nell'art. 2 del Piano di Bacino pari a metri 30, è comunque vietata ogni nuova costruzione. In tale fascia di rispetto sono consentiti unicamente gli interventi di cui al 4° comma dell'art. 3 2 del Piano di Bacino .

#### **PUNTO 9**

##### **Aree a rischio di frana**

1. Le tavole alla scala 1:25.000 ,**del PIANO DI BACINO**, individuano le U.I.E. a diverso grado di rischio: molto elevato (R4), elevato (R3), medio (R2) e moderato (R1).
2. L'Autorità di Bacino provvede a verificare lo stato di pericolosità e di rischio nelle U.I.E. classificate a rischio molto elevato R4 e elevato R3, e a perimetrare e normare quelle aree ove il rischio sussiste. Tali perimetrazioni sono contenute nell'elaborato "Perimetrazione delle aree a rischio di frana in scala 1:5.000 e 1:10.000".
3. La perimetrazione di cui al comma 2 comprende una suddivisione del territorio in due zone a diverso grado di pericolosità:  
Zona 1 – corrispondente all'area dissestata, è definita come la zona a più elevata pericolosità e viene valutata e delimitata in base ai risultati delle indagini svolte;  
Zona 2 – corrispondente all'area di possibile evoluzione del dissesto.
4. Nelle Zone 1 è vietato procedere alla ricostruzione di immobili distrutti o alla costruzione di nuovi manufatti di qualunque tipo.
5. Nelle medesime zone sono consentiti esclusivamente:
  - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti alla lett. a) dell'art. 31 della legge 457/78;
  - gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico, ad eccezione dei seguenti casi:
    - opere imposte da normative vigenti;
    - opere connesse ad adeguamenti normativi;
    - manufatti tutelati dalle normative vigenti;
    - trasformazioni dei manufatti edilizi definite dai Comuni a «rilevante utilità sociale» espressamente dichiarata.
  - gli interventi necessari per la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili. Il progetto preliminare di tali interventi infrastrutturali, ad esclusione della manutenzione, deve essere sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino che si esprime entro 60 giorni in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con gli obiettivi del presente piano;
  - tutte le opere di consolidamento e di sistemazione dei movimenti franosi.
6. Ai fini della presente norma, le opere di manutenzione ordinaria, lettera a) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, senza aumento di volumi o di superfici o di vani utili non sono da considerare opere che incrementino in modo rilevante il valore dei manufatti.
7. Nelle zone perimetrate e contrassegnate con il numero 2 è vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi di

qualunque tipo.

8. Nelle medesime zone, oltre agli interventi ammessi per le zone 1, sono consentiti esclusivamente:  
gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo così come definiti alle lett. b) e c) dell'art.31 della legge 457/78, senza aumento di superficie o volume, interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;  
gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario.
9. Nelle zone perimetrate e contrassegnate con 1 e con 2, nel rispetto delle limitazioni previste per ciascuna zona, gli interventi ammessi sono vincolati dalle seguenti prescrizioni:
  - adeguato allontanamento delle acque superficiali attraverso congrue opere di canalizzazione, onde evitare gli effetti dannosi dovuti al ruscellamento diffuso e per ridurre i processi di infiltrazione;
  - verifica dello Stato di conservazione e tenuta della rete acquedottistica e fognaria; eventuali ripristini dovranno essere eseguiti con materiali idonei a garantire la perfetta tenuta anche in presenza di sollecitazioni e deformazioni da movimenti gravitativi;
  - ogni nuovo intervento deve essere eseguito in modo tale da inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando, in particolare, gravosi riporti di terreno anche se temporanei;
  - le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988 *Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii e delle scarpate,...* e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel rispetto delle norme sismiche vigenti.
10. Le nuove perimetrazioni o le modifiche sia cartografiche sia normative che si rendessero necessarie sulla base:
  - di rilievi topografici aggiornati,
  - di nuove conoscenze geognostiche, compresi gli aggiornamenti delle basi cartografiche e gli affinamenti delle metodologie di valutazione,
  - di interventi di consolidamento eseguiti sono approvate secondo la seguente procedura:
  - Il Comitato Tecnico approva gli studi e le indagini verificandone l'attendibilità e la rispondenza agli standard tecnico-scientifici correnti, indicando eventuali modifiche e integrazioni. Gli studi e le indagini devono essere accompagnate dall'esplicita rappresentazione cartografica delle modifiche ritenute necessarie. L'approvazione degli studi e delle perimetrazioni conseguenti è contestuale.
  - Il Comitato Istituzionale prende atto della proposta di modifica cartografica e/o normativa e la approva con apposita delibera. Le nuove disposizioni costituiscono variante al presente Piano. I tempi e le modalità di pubblicazione e le procedure di approvazione delle varianti sono stabiliti dalla legislazione regionale e nazionale vigente.

### **Art. 32**

#### **(Zone agricole di tutela dei profili paesistici)**

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

1 - Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico il P.R.G. assicura:

- a) la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

2. - A tale scopo, negli ambiti di cui al presente articolo, il P.R.G. individua le trasformazioni e attività di utilizzazione del suolo ammissibili, previa valutazione di sostenibilità, le colture tipiche della collina romagnola.

3 - Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, il P.R.G. prevede lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo e individua gli ambiti più idonei per lo sviluppo delle attività integrative disciplinando gli interventi edilizi necessari, che devono riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente, attraverso la predisposizione di appositi PIANI DI RECUPERO così come normati al precedente art. 7 punto A4.

**4. Il presente piano individua il sistema dei crinali del territorio comunale. Esso è rappresentato nella apposita tavola del Prg. Al sistema individuato sono applicate le disposizioni di cui all'art.20 B del PTCP riportato nell'Allegato alle presenti NTA.**

### **Art. 33**

#### **(Zone di verde)**

A - Zone a parco privato – Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature VP

Nel presente articolo si definisce “Zona alberata un agglomerato continuo di alberi avente la primaria funzione di migliorare l'ambiente e l'aspetto paesaggistico-ambientale”. Ne risultano pertanto escluse le piantumazioni arboree finalizzate esclusivamente alla produzione agricola:

1) Entro il periodo di vigenza di questo P.R.G. il Comune provvederà alla realizzazione di un “Piano del verde diffuso e delle aree boscate” che individui lo stato di fatto ed i criteri di conservazione; le aree ed i criteri di potenziamento delle zone alberate; gli strumenti finanziari ed attuativi necessari, nonché l'elenco delle piante, degli arbusti e delle essenze autoctone.

2) Fino all'approvazione di tale piano specifico in questo P.R.G. per migliorare la qualità ambientale e il verde diffuso si identificano:

- le zone territoriali omogenee VP – Verde Privato
- le disposizioni di salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature.

#### **Zone territoriali omogenee VP – Verde privato**

Tali zone, indicate nelle tavole di P.R.G., sono vincolate all'obbligo di mantenere il verde esistente e sono destinate alla formazione di parchi e giardini privati.

◆ **Tale vincolo decade nella fattispecie prevista dall'art. 17 bis per nuove costruzioni nella sottozona**

##### **B1 dei Centri Abitati;**

Nelle aree non interessate dall'applicazione di tale norma gli interventi ammessi sono:

- la valorizzazione e riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi che, a secondo dell'esistente, possono comportare la progettazione integrale o il semplice risanamento con l'inserimento di nuovi elementi compatibili, ivi compresi anche gli arredi, pavimentazioni e attrezzature per il gioco;
  - la demolizioni delle superfetazioni e di altre opere incongrue;
  - gli ampliamenti igienico-funzionali per gli edifici interni a dette zone privi di valore architettonico o ambientale;
  - gli interventi stabiliti nelle apposite schede o nelle tavole della Disciplina Particolareggiata d'Intervento.
- gli accessi pedonali e carrabili strettamente necessari a connettere aree edificate/edificabili con la viabilità esistente.*

#### **Disposizioni di salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature**

- Nella attuazione delle Zone F e G, nelle fasce di tutela fluviale e nelle fasce VR dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti e dovranno essere previste nuove piantumazioni di aree boscate;
- L'arredo verde, con alberature e nuove piantumazioni, sarà parte integrante della progettazione stradale e le fasce di rispetto delle strade in territorio urbanizzato saranno utilizzate per la costruzione di zone alberate;
- In tutti gli interventi dovranno essere rispettate le alberature preesistenti di particolare valore garantendo loro spazi sufficienti e la tutela dell'apparato radicale;
- L'abbattimento di alberi, sempre che non si tratti di legnose agricole, di normali rotazioni colturali, di ceduzione o diradamenti congrui alla conservazione dei boschi e delle zone alberate, dovranno essere preventivamente dalla Amministrazione Comunale.
- I progettisti per interventi di Nuova Costruzione dovranno prevedere la messa a dimora di una pianta ad alto fusto ogni 100 mq (o frazione) di superficie scoperta dell'area di intervento e la progettazione del verde concorrerà a definire la qualità progettuale dell'intervento;
- Fra le essenze arboree da impiegare saranno da preferire quelle più connaturate all'ambiente locale.

#### **B - Verde pubblico V**

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. *In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche, nonché le piste ciclo-pedonali per la migliore fruizione delle stesse.*

*Si applica il seguente indice paesaggistico –ecologico:*

$$7 \quad U_f = 0.05 \text{ mq/mq}$$

#### **C - Verde attrezzato VA**

Le aree così classificate sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

*Si applica il seguente indice paesaggistico –ecologico:*

$$8 \quad Uf = 0.04 \text{ mq/m}$$

#### **D - Tutela dei cimiteri Vrc**

Nell'ambito delle aree di tutela dei cimiteri, **già vigenti nella strumentazione urbanistica previgente (P.D.F. del 1973 e P.R.G. del 1985)**, definite con apposita perimetrazione nelle tavole di P.R.G., non sono consentite nuove costruzioni.

La superficie delle suddette aree è tuttavia computabile ai fini della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici esclusivamente per le zone agricole.

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di tutela potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **E - Verde di rispetto alla depurazione Vrd**

Nell'ambito delle aree di tutela per la depurazione, definite con apposita perimetrazione nelle tavole di P.R.G., non sono consentite nuove costruzioni.

La superficie delle suddette aree è tuttavia computabile ai fini della determinazione degli indici edilizi ed urbanistici esclusivamente per le zone agricole.

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di tutela potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **F - Elementi vegetazionali di pregio**

Definizioni:

Filari di alberi: in questa categoria rientrano insiemi di alberi, d'alto fusto ed a capitozza disposti linearmente.

Piantate: in questa categoria rientrano insiemi di filari di vite, che utilizzano tutori vivi. La loro tutela è connessa all'esigenza di conservazione di un carattere tipico della campagna romagnola.

Siepi: in questa categoria rientrano formazioni vegetazionali di diversa composizione e struttura più o meno complessa, con grandi arbusti, piccoli arbusti, strato erbaceo e muscinale, che assumono importanza per la loro funzione ecologica e per il ruolo assunto nell'assetto del paesaggio.

Esemplari arborei singoli: In questa categoria rientrano gli individui arborei che assumono interesse dal punto di vista ecologico e dell'assetto del paesaggio.

Dei filari sono tutelati sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li compongono.

E' fatto pertanto generale divieto l'abbattimento di detti esemplari arborei, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie.

Gli esemplari arborei abbattuti devono peraltro essere ripristinati con esemplari della stessa specie.

Ove l'abbattimento riguardi interi filari o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino deve avvenire secondo la medesima giacitura del filare preesistente o della sua parte, e secondo la preesistente partitura di intervalli tra individui.

L'abbattimento di tali piante, comunque al di fuori delle aree di tutela dei corsi d'acqua, può essere concessa previa autorizzazione comunale, con l'impegno del conduttore del fondo a sostituire ciascuna pianta abbattuta con esemplare della medesima essenza o rientrante nell'elenco di cui al regolamento comunale.

Le alberature devono essere debitamente curate dal conduttore dell'immobile.

Delle piante sono salvaguardati sia l'estensione, che la conformazione, che gli esemplari arborei che compongono. Degli esemplari arborei che compongono le piantate è fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie.

Degli esemplari arborei singoli è fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie.

Gli esemplari singoli abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie, e nella medesima posizione.

**In fase di pianificazione attuativa e/o di attuazione di tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovrà essere garantito il rispetto del comma 9 dell'art.10 del PTCP con riferimento all'individuazione cartografica di cui alla Carta Forestale e dell'uso del suolo (elaborato 3 del PTCP zona Longiano).**

**G - Zone di tutela fluviale) Vrf**

Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua di cui all'art.17 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Forlì-Cesena valgono tutte le norme e le prescrizioni in esso contenute, per i corso d'acqua del Rigossa e del fiume Rubicone valgono le prescrizioni normative e la zonizzazione cartografica del P.T.C.P. della Provincia di Forlì – Cesena

**Art. 34**

**(Compatibilità ambientale delle reti energetiche, tecnologiche e stazioni di trasmissione)  
Adeguamento alla L.R.n.30/2000 e ss.mm.**

**A ) Linee elettriche**

In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal P.R.G. 2000 dovranno preferenzialmente osservare le distanze minime previste dalla L.R. 30/00 e ss.mm e comunque dalla legislazione vigente in materia, così come individuato nella tavola di PRG 2000 contenente i vincoli sul territorio comunale.

La presenza di linee elettriche aeree, oppure di zone che presentino livelli di campo elettromagnetico superiori a quelli indicati nella legislazione vigente, può modificare i perimetri della ripartizione funzionale delle zonizzazioni previste dal P.R.G. 2000. **Le fasce di rispetto dell'elettrodotto riportate nelle Tavole 4.1 di PRG sono da intendersi come FASCE delimitanti un "corridoio di compatibilità ambientale ottimale" da verificare, caso per caso, con la distanza di prima approssimazione Dpa come definita e calcolata secondo le disposizioni del DM 29.5.2008 (Allegato 5.1.3) a cui si rimanda e che è potenzialmente discordante per ogni specifica situazione insediativa.**

**In ogni caso qualora non sia possibile rispettare il *corridoio di compatibilità ambientale ottimale* senza che questo pregiudichi la possibilità d'intervento edilizio o comporti comunque un grave sacrificio alla proprietà privata, si dovrà rispettare ALMENO la D.p.a. per il cui calcolo si rimanda al DM 29.05.08 (Allegato 5.1.3) già citato.**

**B ) Norme per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di telefonia mobile cellulare. Adeguamento alla L.R.n.30/2000 e ss.mm.**

**PUNTO I - PREMESSA**

- ◆ La presente normativa urbanistico-edilizia disciplina, nel rispetto della legislazione vigente, il rilascio dei titoli edilizi per l'installazione di antenne per telefonia mobile sul territorio comunale di Longiano, le forme di localizzazione e distribuzione sul territorio degli impianti, il monitoraggio e il controllo delle emissioni elettromagnetiche e gli eventuali interventi di risanamento, delocalizzazione e razionalizzazione.

**PUNTO 2 - PROCEDURE AUTORIZZATIVE E TITOLI EDILIZI**

- ◆ Programma annuale delle installazioni
- ◆ Al fine di garantire la collocazione ottimale degli impianti nel territorio comunale, con particolare riferimento alla esposizione della popolazione, i gestori di rete di telefonia mobile presentano all'Amministrazione Comunale entro il 30 settembre di ogni anno, un "Programma annuale delle installazioni fisse e mobili da realizzare l'anno successivo", corredato dalla localizzazione degli apparati e dalla documentazione tecnica per la valutazione dei campi elettromagnetici, come previsto dalla normativa vigente.
- ◆ Il Comune, attraverso la pubblicazione su almeno un quotidiano ad ampia diffusione locale, dà notizia alla cittadinanza dell'avvenuta presentazione del Programma. Entro 30 giorni dalla pubblicazione sul quotidiano, i cittadini, i titolari di interessi pubblici o privati, nonché dei portatori di interessi diffusi costituiti associazioni o comitati cui possa derivare un pregiudizio dall'installazione dell'impianto, possono presentare osservazione al piano delle installazioni.
- ◆ Il Comune, acquisito il parere vincolante di ARPA e AUSL, approva il Programma di cui al presente articolo entro 90 giorni.
- ◆ L'approvazione può riguardare anche singole parti del piano.

◆ **Permessi di costruire o o SCIA**

Le installazioni che comportino la realizzazione di opere edilizie, ovvero cambio di destinazione d'uso senza opere, sono soggette al rilascio degli ordinari provvedimenti in materia edilizia (Permesso di costruire) ovvero alla SCIA, ai sensi della Legge Regionale 31/02 e s.m., in base alla caratteristica dell'intervento e precisamente (ai sensi del D.Lgs n.259 del 01.08.03 art.87) nel caso di installazione di impianti con tecnologie UMTS od altre, con potenza in singola antenna uguale od inferiore ai 20 watt, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità sopra indicati è sufficiente la D.I.A., presentata ai sensi della L.R. n.31/02 art.8, comprese le collocazioni a terra degli impianti.

- ◆ Le installazioni su edifici esistenti potranno prevedere il riuso di eventuali volumi tecnici dismessi o non più funzionali alle esigenze degli immobili dei quali sono di pertinenza, fermo restando che l'altezza dei vani tecnici collocati sul solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio (copertura, lastrico solare, ecc.) non potrà superare Tre (3) metri, al fine di mitigare il più possibile l'impatto visivo. Inoltre, l'installazione dei tralicci di sostegno delle antenne installate sugli edifici esistenti non potrà superare l'Hmax prevista dalle presenti Norme tecniche di attuazione, relativamente alle zone di PRG interessate.
- ◆ I locali di cui al presente articolo, comma 2, dovranno essere ad uso esclusivo del gestore di telefonia mobile che si assume la piena responsabilità dei medesimi e provvede all'eventuale messa a Norma degli stessi.

**Autorizzazioni all'installazione di impianti (Titoli Edilizi)**

- ◆ Ogni installazione di antenne per telefonia mobile deve essere preventivamente autorizzata ai sensi della legislazione vigente.
- ◆ L'istanza per il rilascio del prescritto Titolo Edilizio, in marca da bollo, è presentata o inviata, all'Ufficio Protocollo del Comune, corredata, dalla seguente documentazione: parere ARPA e AUSL;
- ◆ Permesso di Costruire, ovvero Denuncia di Inizio Attività studi e valutazioni previsti dal presente regolamento (vedasi punto 4 lett.c)
- ◆ Il Settore Urbanistica Edilizia e Ambiente previa verifica della completezza e della regolarità della documentazione prodotta, rilascia o diniega il Titolo Edilizio entro un termine massimo di novanta (90) giorni per le nuove installazioni e di quarantacinque (45) giorni per le modifiche agli impianti esistenti. I rilievi sono a carico del gestore e l'Amministrazione Comunale commissiona tale controllo. Tale metodologia si applica sia agli impianti nuovi e agli impianti esistenti da modificare, e comunque in tutte quelle situazioni in cui si prevede la modifica del campo elettro-magnetico.
- ◆ I termini di cui al comma precedente, decorrono dal giorno di protocollazione della domanda.
- ◆ Il responsabile del procedimento può richiedere, nel termine di quindici (15) giorni dal ricevimento della domanda, l'eventuale integrazione della pratica. In tal caso i termini ridecorrono dall'inizio.
- ◆ Si definiscono stazioni mobili, quelle che, per necessità temporanee o per esigenze tecniche, sono installate su supporti mobili (Direttiva Regione Emilia-Romagna, delibera di O.R. n.107 del 20.02.2001 art. 12). I termini temporali sono quelli stabiliti dalla precedente legislazione regionale.
- ◆ Le stazioni mobili non possono rimanere in essere per più di quattro (4) mesi dalla data del Titolo Edilizio rilasciato dalla Amministrazione Comunale. Potranno essere autorizzate, eventuali proroghe, facendone richiesta scritta all'ufficio competente entro 30 giorni dalla scadenza del Titolo Edilizio temporaneo, solo su motivate ragioni tecnico-funzionali.
- ◆ Nel caso di installazione di microcelle, a prescindere dall'analisi teorica, si considera obbligatoria la verifica strumentale.
- ◆ Per quanto non previsto dal presente articolato, si applica il D.Lgs. n.259/03 "Codice delle comunicazioni elettroniche" art.87 e la L.R. n.30/00 modificata e integrata dalla L.R. n.34/0 1.

**PUNTO 3 - PROCEDURE DI CENSIMENTO, CONTROLLO E MONITORAGGIO**

**Censimento delle stazioni radio-base esistenti**

- ◆ I soggetti gestori del pubblico servizio di telefonia cellulare, in rapporto alla situazione esistente, si impegnano a fornire tutti gli elementi per la realizzazione di un censimento degli impianti per la telefonia mobile esistenti sul territorio comunale.
- ◆ Al fine di pianificare lo sviluppo delle stazioni radio base, l'Amministrazione comunale inserisce nelle tavole di PRG la localizzazione delle stazioni radio base esistenti. In tale mappa, compaiono i siti sensibili, anche questi inseriti nella tavola di PRG, per i quali dovranno essere perseguiti gli obiettivi di qualità previsti dalle

presenti norme.

- ◆ Sulle zone di attenzione indicate da ARPA, l'Amministrazione effettua una campagna di rilevamenti sulla effettiva esposizione degli edifici più interessati, in riferimento allo sviluppo Urbano ed Edilizio.
- ◆ Controlli e monitoraggi
- ◆ Le forme di controllo e monitoraggio delle emissioni elettromagnetiche e del rispetto di tutti gli aspetti tecnici, vengono assegnati per competenza in materia all'organismo istituzionalmente preposto (ARPA), con cui l'Amministrazione si impegna in tempi utili a stipulare apposita convenzione che regoli tra gli altri aspetti: modalità di controllo teorico;
- ◆ modalità di controllo e monitoraggio relativi ai nuovi impianti posti nelle cosiddette zone di attenzione di cui all'Art. 5 comma 3 del presente regolamento, e agli impianti che abbiano subito una qualsiasi modifica, così come previsto dall'Art.7 del presente regolamento;
- ◆ tempi e modalità necessari per i monitoraggi e controlli da effettuarsi con urgenza, segnalati dall'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dall'art.6.
- ◆ I controlli ed i monitoraggi delle emissioni elettromagnetiche, nei limiti e per gli aspetti consentiti dalla Legge e non riservati esclusivamente all'ARPA, possono essere affidati dall'Amministrazione Comunale, anche a soggetti con cui il Comune di Longiano stipulerà apposita convenzione.
- ◆ Ai suddetti controlli, oltre al personale tecnico comunale, possono presenziare i rappresentanti designati dai Consigli di Frazione o dai comitati spontanei.
- ◆ Qualora si riscontrino, per edifici o luoghi con permanenza superiori alle quattro (4) ore consecutive, livelli di campo elettromagnetico (misurati e/o calcolati) superiori al limite di attenzione di 3 V/m, i rilevamenti di cui ai commi precedenti, andranno ripetuti con una certa frequenza, in riferimento alle 4 fasce orarie e alle stagioni.
- ◆ Nel caso in cui l'ARPA rilevi la violazione dei limiti di emissione delle onde elettromagnetiche e degli altri parametri tecnici, trasmette i risultati all'Amministrazione Comunale, per i provvedimenti di competenza.

#### PUNTO 4 - DISPOSIZIONE TECNICHE E LIMITAZIONI

- ◆ **Disposizioni tecniche**
- ◆ I limiti di esposizione dovranno essere conformi alla legislazione nazionale e regionale in vigore nel tempo, che fissa i valori di attenzione, gli obiettivi di qualità, le tecniche di misurazione e il rilevamento dell'inquinamento elettromagnetico.
- ◆ **Concentrazioni delle antenne su una stessa struttura**
- ◆ Al fine di evitare il proliferare di antenne, l'Amministrazione Comunale, sulla base del programma annuale delle installazioni di cui al presente articolo, può richiedere agli Enti gestori la predisposizione di progetti di concentrazione delle stazioni radiobase, su cui installare più impianti indipendenti utilizzabili dai diversi gestori, regolamentandone la disposizione, tenendo conto della sommatoria dei campi elettromagnetici.
- ◆ **Tutele Urbanistico-Edilizie e Paesaggistico-Ambientali**
- ◆ Vista la L.R. n.34/01, art. 1 relativamente ai possibili impatti sul paesaggio storico, culturale e ambientale e considerate le previsioni Urbanistico-Edilizie e Paesaggistico-Ambientali, previste dagli strumenti di pianificazione Regionali, Provinciali e Comunali per migliorare la qualità urbanistico-edilizia dell'installazione di nuovi impianti, **si fa divieto di installare stazioni radio-base entro un raggio di 150 metri da:** centri storici; riserve naturali parchi e/o similari; scuole, asili e altri luoghi destinati all'infanzia; case di cura-protette e residenze per anziani; attrezzature sportive.
- ◆ **E' fatto divieto di installare stazioni radio-base** nelle aree sottoposte a vincolo di tutela ambientale di cui al Decreto Legislativo n° 490 del 29 ottobre 1999 e riguardante "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", a norma dell'articolo 1 della Legge 8 ottobre 1997, n.352, nonché sugli edifici di valore storico, architettonico, monumentale, culturale, testimoniale e nelle aree e giardini di pregio, nonché all'interno e nell'intorno di 150 metri dai "Centri Storici", così come individuati nel PRG del Comune di Longiano.
- ◆ Deve essere mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e deve comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesaggistici ed architettonici, così come previsto dalle N.T.A. del Comune di Longiano, del P.T.C.P. (matrice Ambientale) dell'Amministrazione Provinciale di Forlì- Cesena, art.19 "Zone di Particolare Interesse Paesaggistico Ambientali". Per mitigare gli impatti Urbanistico-Edilizi, e dove è possibile, i fabbricati o le strutture che devono ospitare le apparecchiature a

servizio delle antenne, dovranno essere interrati. Diversamente tali fabbricati e strutture, dovranno essere nascoste mediante la realizzazione di una cortina arborea e/o similare, dotata di impianto di irrigazione automatica e sarà onere dei gestori o chi per loro la manutenzione e la cura di detta cortina. In pratica dovrà essere richiesta una valutazione di impatto ambientale in forma semplificata ai sensi del comma 2 dell'art.2 bis della L. 01.07.1997 n.189.

- ◆ Ai sensi dell'art.9, comma 1 della L.R.n.30 del 31.10.2000 e ss.mm. le localizzazioni di nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R.n.11 del 1998 nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

#### **Obiettivi di qualità e minimizzazione dell'impatto degli impianti**

- ◆ Al fine di evitare il proliferare di antenne e di minimizzare il numero degli impianti, così da assicurare il corretto insediamento Urbanistico- Territoriale degli stessi, l'Amministrazione Comunale individua aree, strutture, fabbricati ecc., pubbliche o private sulle quali possono essere installate antenne radio-base, singole o concentrate. I siti sono individuati nella cartografia del PRG.

#### **PUNTO 5 - PROCEDURE DI RISANAMENTO E SANZIONI**

##### **◆ Programmi di risanamento**

Qualora, ARPA riscontri un superamento del livello massimo consentito del quadro normativo vigente, l'Amministrazione dispone, con Ordinanza Dirigenziale, il risanamento ovvero la delocalizzazione degli impianti di telefonia mobile e relativi vani tecnici, prevedendo a tal fine un termine non superiore a 180 giorni. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale procede d'ufficio alla disattivazione totale dell'impianto, e alla demolizione de vani tecnici, ponendo le spese a carico della ditta proprietaria, secondo la legislazione vigente in materia.

- ◆ In caso di dismissione degli impianti sia da parte dell'ente gestore, sia dalla proprietaria, gli impianti e i relativi vani tecnici devono essere completamente rimossi.

##### **◆ Sanzioni**

- ◆ In caso di inottemperanza al presente regolamento nonché alle leggi Nazionali e Regionali in materia, si richiama quanto previsto dalla vigente Normativa edilizia e/o dal Regolamento Edilizio Comunale.

#### **APPROVVIGIONAMENTO E RISPARMIO IDRICO**

Le reti pubbliche e private destinate all'approvvigionamento e distribuzione delle risorse idriche, dovranno essere realizzate in conformità con i principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi sanciti dalla normativa vigente in materia (delib. C.M. 04.07.77 n.36; D. lgs 11.05.99 n.152). Ogni intervento di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione o ampliamento di un edificio esistente, dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua potabile.

All'interno degli interventi previsti nelle zone di P.R.G., la realizzazione di opere e impianti finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili (es. acque piovane, acque di scarico opportunamente trattate, ecc...), potrà essere incentivata dall'Amministrazione Comunale con riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura da quantificare con specifici atti.

Per l'approvvigionamento idrico da pozzi a qualunque uso adibiti, si fa specifico rimando alle norme nazionali, regionali e locali in materia di ricerca ed estrazione di acque sotterranee (R.D. 11.12.33 n.1775; D.P.R. 24.05.88 n.236; D. lgs 12.07.93 n.275), fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di contingentare i prelievi al fine di contenere fenomeni di subsidenza.

#### **FOGNATURE**

Sono sempre consentiti interventi finalizzati alla corretta infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione), sulla base di progetti da concordare con gli uffici comunali e pubblici competenti.

A decorrere dall'approvazione del Piano, fino alla eliminazione degli sversamenti, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui al D. lgs 152/99 e alla legge 36/94, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:

alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico;

alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale

delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previa pre-trattamento delle acqua di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in una relazione tecnica che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo, in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo. Il Regolamento edilizio comunale specificherà e detaglierà i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

### **POZZI ACQUEDOTTISTICI**

Nelle tavole di analisi del territorio è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale e per essi si applica zona di tutela assoluta di ml. 10. In tale zona non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 236 del 24/05/88, ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.

### **IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICI E PRIVATI**

La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati dovrà essere improntata al contenimento del fabbisogno energetico nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili. Al fine di limitare l'inquinamento luminoso gli impianti dovranno essere conformi alla norma UNI del 16/07/98 per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso.

## **CAPITOLO VI**

### **IL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA SOSTENIBILITA' DELLA QUALITA' AMBIENTALE**

### **Piano dei servizi – art. 13 comma 5 L.R. 47/78 e s.m.**

#### **Art. 35**

#### **(Servizi di interesse sovracomunale) F**

Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello sovracomunale di cui all'art. 41 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni. Sono classificate come zone F ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

**La proprietà delle aree può non essere pubblica, per la acquisizione delle stesse tramite esproprio da parte del Comune o degli enti istituzionalmente competenti, si applicano le procedure di cui alla L.R. 37/04.**

Le specifiche destinazioni d'uso sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie.

In tali aree potranno essere insediate usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio pubblici esercizi, sportelli bancari, alloggi di custodi, ecc.).

La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati nell'ambito di attuazione del P.U.A.

Nel caso di interventi da realizzare e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà private, questi dovranno essere regolati da una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura.

#### **Attrezzature Sportive**

Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi. Il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti e quelli scoperti gli indici urbanistici e la quantità di parcheggi indicati nel precedente art. 11.

14  $U_f = 0.30 \text{ mq/mq}$

15  $H_{\text{max}} = 6.50 \text{ m}$

#### **Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale**

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione, e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistici e la quantità di parcheggi indicati nel precedente art. 11.

16  $U_f = 0.70 \text{ mq/mq}$

17  $H_{\text{max}} = 9.50 \text{ m}$

#### **Attrezzature tecnologiche**

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse sovracomunale quali il mercato ortofrutticolo, le sedi, i depositi, e gli **impianti HERA spa** e dell'ATR.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando gli indici urbanistici e la quantità di parcheggi indicati nel precedente art. 11.

18  $U_f = 0.80 \text{ mq/mq}$

#### **Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza**

Le aree così classificate sono destinate alle sedi dei carabinieri.

19  $U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$

20  $H_{\text{max}} = 6.50 \text{ m}$

**21 la quantità di parcheggi è park inerenti le costruzioni =  $1\text{mq}/10\text{mc}$ .**

#### **Cimiteri**

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di P.R.G. con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità di cui al precedente art. 26. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione, **già vigenti nella strumentazione urbanistica previgente (P.D.F.del 1973 e P.R.G.del 1985)**, il P.R.G. si attua per intervento diretto.

#### **Art. 36**

**(Servizi di frazione – Zone per attrezzature urbane e di urbanizzazione secondaria)**

**G**

Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del P.R.G. con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo. Tali aree sono classificate come zone G ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione dell'area di diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio, o realizzati da privati nell'ambito delle convenzioni di cui ai P.U.A.

Nelle zone G il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, ovvero in aree limitrofe, stando a quanto disposto dal precedente art. 11.

**Art. 37**

**(Zone per attrezzature urbane o di urbanizzazione secondaria) G**

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico o di interesse generale e si dividono in:

- 1) Zone per attrezzature comuni G1**
- 2) Zone sportive G2**
- 3) Zone per attrezzature tecnico-distributive G3**

Per tutte le Zone "G" indicate, nel caso di realizzazione delle attrezzature e degli impianti da parte dei privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree di Verde Pubblico alberato ed attrezzato e le aree di Parcheggio Pubblico che per ogni zona sono richieste. Per ottenere la Concessione Edilizia le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi dei precedenti articoli, **la quantità di parcheggi è park inerenti le costruzioni = 1mq/10mc.**

**1) Zone per attrezzature comuni G1**

Tali zone sono destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri civici sociali, culturali, commerciali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq./mq.

**b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 1mq./10 mc.**

Aree pubbliche ( Vedi art. 9 punto C, 2/c )

c) H = altezza massima = 10,25 ml. ( salvo torri e campanili)

d) VI = indice di visuale libera = 0,5

**2) Zone sportive G2**

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè' agli impianti ricreativi e sportivi, coperti e scoperti.

In tale zona il piano si attua per intervento diretto coordinato applicando i seguenti indici:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria ( comprendente gli impianti coperti e scoperti ) = 0,30 mq./mq. ( calcio = 0,60 mq./mq. )

**b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 1 mq./10mc.**

Aree pubbliche (vedi art. 9 punto C. 2/c )

Parcheggi di urbanizzazione primaria aggiuntivi per impianti sportivi da spettacolo scoperti = 60% Su.

c) H = Altezza massima = 10,50 ml.

d) VI = Indice di visuale libera = 0,5

**3) Zone per attrezzature tecnico-distributive G3**

Tali zone sono destinate alla costruzioni di mercati, depositi e magazzini di merce all' ingrosso, macelli, mostre, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti, caserme, carceri, negozi di vendita al dettaglio.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto coordinato applicando i seguenti indici :

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq./mq.

**b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 1 mq./10 mc.**

Aree pubbliche ( vedi art. 9, punto C. "2/d )

c) H = altezza massima = 10,50 ml.

d) VI = indice di visuale libera = 0,5

- Per tutte la zone G indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature degli impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Per ottenere la Concessione Edilizia le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai

sensi del precedente art. 9.

### **Attrezzature urbane in zone non specifiche**

Al di fuori di tali Zone Territoriali Omogenee G, su tutto il territorio urbano possono essere insediate le attrezzature di tipo G1 e G2 mediante concessione convenzionata e nel rispetto degli indici di cui al presente art. e dei vincoli specifici delle singole zone in cui si opera .

La dotazione delle opere di urbanizzazione e' quella stabilita, per le varie utilizzazioni, all'art.31 precedente.

La convenzione dovrà comprendere, fra l'altro, l'impegno al mantenimento per 40 anni dell'attività e, in caso di inadempienza, il passaggio delle costruzioni e del terreno al Comune.

Qualora l'insediamento delle predette attività avvenga utilizzando strutture edilizie di qualsiasi tipo esistenti nel territorio urbano, deve trattarsi di contenitori effettivamente idonei e la concessione convenzionata, con tutte le caratteristiche di cui sopra, dovrà prevedere l'impegno al mantenimento per 40 anni dell'attività e, in caso di inadempienza, l'obbligo per il proprietario a riportare la struttura edilizia alla destinazione d'uso originaria .

**- Nelle Zone Omogenee E e' possibile insediare attrezzature di tipo G1 - G2 - D3 solo attraverso la trasformazione ed il recupero di patrimonio edilizio esistente non più connesso con l'esercizio di attività agricole e nei limiti seguenti:**

- sia che si tratti di edifici con originaria funzione abitativa o con originaria funzione non abitativa sarà possibile recuperarli e trasformarli anche in Attrezzature G1 - G2 - D3 solo se questo risulterà compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il loro contesto ambientale;

- non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nè dei proservizi di altezza inferiore a ml. 2.50;

- quando si tratti di edifici che presentano le caratteristiche di beni culturali o di interesse storico-testimoniale in Zona E (art. 20) le trasformazioni d'uso potranno avvenire solo nel rigoroso rispetto dei criteri di intervento stabiliti allo stesso articolo e purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il loro contesto ambientale;

- quando venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unita' poderali agricole, sarà escluso che nella medesima unita' poderale , anche se a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi;

- l'intervento di recupero, per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente connesse a dette attività, deve essere regolato da una Convenzione che, in luogo del pagamento del contributo di concessione, obblighi il proprietario alla contestuale sistemazione delle aree di pertinenza, alla manutenzione dei drenaggi, alla realizzazione di consolidamento idro-geologici qualora necessari, alla demolizione di corpi di fabbrica accessori, incongrui con la valorizzazione dell'ambiente circostante ,alla igienizzazione degli scarichi.

**AREE DI PROTEZIONE CIVILE: Si rimanda all'apposito Piano di protezione civile redatto dall'Amministrazione Provinciale di FC e si individuano nella tavola di Zonizzazione del PRG 2000 le aree principali presso i Campi Sportivi del Capoluogo, di Budrio, di Badia di Longiano e di Crocetta.**

### **Art. 38**

**(Zone di rispetto alle infrastrutture ferroviarie FF.SS.)**

Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e alle relative fasce di rispetto, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio circostante; comprendente inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario.

**Le distanze dei rispetto della ferrovia sono definite dall'art. 45 della L.R. 47/78 e cioè di m 30.**

In tale area non è ammessa alcuna nuova edificazione, ma solo interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

### **Art. 39**

**(Zone destinate alla viabilità)**

Principi Generali

La circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali sulle strade è regolata dalle norme del nuovo codice della strada di cui al D. L. n° 285 del 30/04/92 e ss.mm. e dai provvedimenti comunali emanati in applicazione di esso,

**( Delimitazione dei centri abitati )**, nel rispetto delle normative internazionali e comunitarie in materia.

Le norme e i provvedimenti attuativi si ispirano al principio della sicurezza stradale, perseguendo gli obiettivi di

una razionale gestione della mobilità, della protezione dell'ambiente e del risparmio energetico.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- A) le strade
- B) i parcheggi
- C) le aree di rispetto

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

**A) LE STRADE sono classificate, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 495/92 e D.L. 285/92 art. 16 e nel rispetto del D. L. n° 285 del 30/04/92 e ss.mm. e dai provvedimenti comunali emanati in applicazione di esso, come segue:**

**a) strada di TIPO C ( S.S. n. 9 Emilia )**

Strada Extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; con funzione prevalentemente intercomunale e accessibile attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. Le fasce di rispetto stradale, obbligatorie all'esterno dei perimetri di centri urbanizzati (così come definiti dalla cartografia del P.R.G. ) hanno una profondità di ml. 30, misurati come previsto dal Codice della Strada.

All'interno dei centri urbanizzati le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml.20, **fatto salvo quanto specificatamente previsto all'articolato delle Norme del Piano territoriale di Coordinamento provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Forlì-Cesena, entro tale fascia sono comunque ammessi, solo sui fabbricati esistenti, interventi di ristrutturazione edilizia, cambi d'uso e ampliamenti NON FRONTISTANTI l'asse della S.S. n. 9 Emilia .**

**b) strada di TIPO D**

Strada Urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

Le fasce di rispetto stradale, obbligatorie all'esterno dei perimetri dei centri urbanizzati, hanno una profondità di ml. 20, misurati come previsto dal Codice della Strada.

All'interno dei centri urbanizzati, laddove individuate attraverso campitura grigio scura nelle tavole del P.R.G., le costruzioni marginali osservano una distanza minima, dal ciglio stradale di ml. 10.

**c) strada di TIPO E**

Strada Urbana di Quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterne alla carreggiata. Laddove individuate attraverso campitura grigio scura nelle tavole del P.R.G., le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 7,50.

La sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, delle strade locali non a fondo cieco è di ml. 10,50.

**d) strada di TIPO F**

Strada Locale: strada urbano od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco, non potrà essere inferiore a 6 ml. se serve fino a 10.000 mc. In tutti gli altri casi la sezione minima, ivi compresa la cunetta ed il marciapiede, non potrà' essere inferiore a ml. 9 se trattasi di strade residenziali e a ml. 10,50 se trattasi di strade a servizio ( in tutto o in parte ) di zone artigiano-industriali o comunque produttive individuate nelle tavole di P.R.G. Le costruzioni marginali osserveranno una distanza = VI. con un minimo di ml. 5,00.

**e) Ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni .**

La sezione delle strade ciclabili è multipla di ml. 1,25 con un minimo di ml. 2,50.

La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di ml. 1,50.

Le costruzioni marginali osserveranno una distanza = VI. con un minimo di ml. 5,00.

Nell'attuazione del P.R.G., quando si interverrà su specifiche aree, sulle stesse dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

**B) I NODI STRADALI** sono i luoghi di confluenza di due o più' strade.

**C) I PARCHEGGI PUBBLICI** della rete stradale principal primaria e secondaria sono riportati nelle tavole di P.R.G. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

**D) LE AREE DI RISPETTO** sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti, di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura

Tutti coloro che in qualità di proprietari e/o di controterzisti eseguono lavori di aratura e/o simili su terreni agricoli adiacenti alle strade pubbliche devono:

- a) effettuare il primo solco ad una distanza minima di circa 1,5 metri dal ciglio qualora il terreno si trovi ad un piano più alto dalla strada, altrettanto dalla base della scarpata qualora il terreno si trovi più basso rispetto al piano stradale;
- b) effettuare il primo solco ad una distanza minima di circa 1 metro dal ciglio qualora il terreno si trovi in pianura senza dislivello rispetto al piano stradale;
- c) raccogliere in giornata la terra caduta nelle fossette pubbliche di scolo dell'acqua onde evitare che costituisca intoppi al deflusso delle acque piovane;
- d) ripristinare in giornata gli eventuali danni provocati alla sede stradale ed alle sue pertinenze;
- e) non circolare per strade soprattutto asfaltate con trattori agricole cingolate prive di protezione onde evitare di incidere e sollevare il manto stradale, ciò anche a riguardo dei semplici attraversamenti della sede stradale fra un podere e l'altro.

**Le aree edificabili gravate dalle fasce di rispetto concorrono in ugual modo al calcolo della capacità edificatoria della stessa zona.**

**E' consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 100% mq. della SUL esistente, degli edifici situati in zona agricola interessati dalla fascia di rispetto stradale della Via Emilia.**

**Tale possibilità è esclusa per gli edifici classificati "fabbricati di interesse storico Testimoniale".**

**Gli spostamenti riguardanti il tratto di Via Emilia fronteggiante la quinta collinare, dovranno realizzarsi in conformità con le disposizioni contenute al comma 5 punto b) dell'art. 24B delle norme del P.T.C.P**

**I Fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale possono essere ampliati nei limiti delle norme del Territorio Rurale nonché in conformità con le disposizioni vigenti in materia (Decreto legislativo n. 285 del 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni)."**

**Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, ristrutturazione edilizia senza sopraelevazioni, restauro e risanamento conservativo e anche ampliamenti unicamente se realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale, con assoluto divieto di modifica del profilo volumetrico per le restanti parti.**

#### **Piste ciclabili**

Nell'area urbana le nuove piste ciclabili dovranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi. Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno invece essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto.

Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e tra queste e il Capoluogo, dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica e/o di uso pubblico minore.

**CAPITOLO VIII**  
**BIOEDILIZIA**  
**Incentivi e promozione**

**Art. 40**

**(Indirizzi BIOEDIL)**

Gli indirizzi che seguono sono volti a incentivare una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale. In funzione delle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti.

**Art. 41**

**(Incentivi BIOEDIL)**

Gli incentivi che seguono si sommano agli altri previsti dalle singole norme di zona e il conseguente aumento di volume è soggetto alla verifica sui servizi di cui agli specifici articoli.

***Per tutte le zone del PRG ammesse all'utilizzo degli incentivi, ogni intervento in cui viene esercitata la facoltà di sfruttamento dell'incentivo dovrà essere sottoposto a convenzione a garanzia ed al rilascio di congrua fideiussione bancaria e/o assicurativa dell'effettiva applicazione e rispetto delle prescrizioni e condizioni indicate dal presente articolo.***

**TABELLA “ B I O E D I L ”**  
**INCENTIVI**  
**INTERVENTI DI BIOEDILIZIA DA ESEGUIRE**

**– Ambiti soggetti a Piani di Recupero**

Ampliamento indici del 10%

**BIO+VAL+RIQ+NAT** (Vedasi definizioni art. 42)

**– Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale B1, B2**

Ampliamento volumetrico del 10%

**BIO+VAL+RIQ+NAT**

**N.B.:** L' 'ampliamento volumetrico del 10% è concedibile solo qualora l'intervento edilizio preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dei volumi (sempre nel rispetto delle distanze definite dalla normativa antisismica ,l'intervento dovrà prevedere l'integrale recupero degli standards urbanistici).

**– Zone di espansione residenziale C/C1**

Ampliamento volumetrico del 5%

**BIO+VAL+RIQ+NAT**

**–Aree produttive di completamento D1**

La destinazione a residenza può essere aumentata complessivamente del 10% della Sul esistente o di progetto e deve essere a servizio dell'attività

**VAL+RIQ+NAT**

**N.B.:** L' 'ampliamento volumetrico del 10% è concedibile solo qualora l'intervento edilizio preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dei volumi (sempre nel rispetto delle distanze definite dalla normativa antisismica ,l'intervento dovrà prevedere l'integrale recupero degli standards urbanistici). In tali zone va comunque stralciata la possibilità di ampliamento della quota residenziale pertanto l'incentivo si dovrà intendere applicabile alla sola superficie produttiva.

**–Attività produttive di espansione D2**

La superficie a residenza può essere aumentata complessivamente del 10% della Sul esistente o di progetto e deve essere al servizio dell'attività.

**N.B. Escluse le aree oggetto dell'Accordo di Programma approvato ai sensi dell'art. 40 L.R. 20/2000 dal Decreto Presidenziale della Provincia di Forlì-Cesena il 28.7.2003**

**BIO+VAL+RIQ+NAT**

**- Abitazioni agricole**

Ampliamento indici del 10%

**BIO+VAL+RIQ+NAT**

**- Zone agricole normali E1**

Maggiorazione dell'incremento per ogni successivo ettaro oltre i primi 5 ha nella misura di:

-30 mq/ha per i servizi agricoli, aumentabili a 50 mq/ha esclusivamente per i servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti;

-50 mq/ha per le serre con strutture fisse

**VAL+RIQ+NAT**

**N.B. :** Per quanto riguarda le parti di territorio già edificate (Ambiti soggetti a piani di recupero, Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale B1 - B2 e attività produttive di completamento D1) indicate nella Tabella "BIOEDIL" del presente articolo, l'assegnazione della quota incentivante (10%) è ammesso solo qualora l'intervento edilizio preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dei volumi (sempre nel rispetto delle distanze definite dalla normativa antisismica ed escludendo, ovviamente le zone omogenee A in cui non sono ammessi aumenti volumetrici). L'intervento dovrà inoltre prevedere l'integrale recupero di standards urbanistici.

Nel caso specifico delle zone D1, inoltre, va stralciata la quota di residenziale ammessa in quanto già normata e quantificata nelle norme di zona.

L'incentivo si dovrà intendere applicato alla sola superficie produttiva.

- Per le zone D2 l'incentivo dovrà essere in particolare destinato ad interventi ricompresi nella categoria VAL definita dal PRG alla voce E) dell' articolo 37 ed escludere, come nelle zone D1, la superficie a residenza.

Dalle zone D2 sono da escludersi dall'attribuzione dell'incentivo quelle rientranti nell'Accordo di Programma in quanto già validate secondo specifici parametri.

**Abitazioni agricole e servizi agricoli – L'incentivo dovrà utilizzarsi unicamente all'interno di aziende agricole. Pertanto per gli edifici agricoli (da cui si dovranno comunque escludere gli edifici di interesse storico-testimoniale), lo sfruttamento dell'indice aggiuntivo è subordinato, oltre a quanto già indicato nelle presenti NTA, anche alle seguenti prescrizioni:**

- riordino insediativo e miglioramento infrastrutturale dell'azienda, con a particolare riferimento al miglioramento del sistema fognario e depurativo degli scarichi, all'approvvigionamento idrico sostenibile e a metodi di irrigazione a basso consumo d'acqua;
- adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale;
- progettazione degli edifici e dei manufatti secondo tipologia ed elementi della tradizione rurale.
- le tipologie di interventi con apposita voce illustrante gli adempimenti appropriati per le zone agricole ripresi dalla normativa settoriale (vedi misure agro-ambientali del Piano Regionale di Sviluppo Rurale ed i Piani Operativi Provinciali).

**Art. 42**

**(Definizioni BIOEDIL)**

Le seguenti definizioni riferite all'utilizzo degli incentivi e le lettere riportate a fianco di ciascuna definizione si trovano nella TABELLA "BIOEDIL":

**A – Bioedilizia (BIO)**

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

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

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

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

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

(pareti e coperto);

- possibilità di non computare nel volume le vetrature dei balconi (profondità massima 2,50 m) volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni;
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm);
- spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero - cemento debolmente armati e orientati;
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.
- impianti elettrici con sistema di autobloccaggio e linea indipendente per gli elettrodomestici.

#### **B – Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (VAL)**

Intervento dettagliato di progettazione esteso, all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

- 1 la rimozione delle strutture incongrue;
- 2 la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- 3 l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonea al contesto;
- 4 la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni ecc.;
- 5 la massima permeabilità del suolo.

#### **C – Riquilificazione e riordino degli immobili esistenti (RIQ)**

Consiste nella preventiva valutazione ad esame delle presenze edilizie nell'area oggetto dell'intervento. L'obbiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

#### **D – Progettazione (PROG)**

Consiste nella presentazione alla Commissione Edilizia, sotto forma di parere preventivo, di un progetto di massima proposto da studi professionali di progettazione indipendenti fra loro. Gli studi professionali, appositamente invitati dal privato a presentare la proposta, devono essere almeno tre. Le valutazioni della Commissione Edilizia, come pure le proposte progettuali presentate, saranno pubblicizzate con le forme che il Comune riterrà opportune. Se il progetto viene redatto dagli uffici tecnici comunali non si applicano le procedure di cui sopra.

#### **E – Estensione degli elementi naturali (NAT)**

Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obbiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto.

L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi, ecc.

Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area di intervento, in zona indicata dal Comune, di 1 albero ad alto fusto ogni 20 mq di Sul derivante dall'incentivo.

## CAPITOLO IX

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 43**

##### **(Strade locali esistenti al momento dell' adozione del P.R.G. e loro modifiche)**

Le strade esistenti nelle zone di completamento sia residenziale che produttivo al momento dell'adozione della Variante Generale al **P.R.G 2000**, siano esse pubbliche di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra i privati o fra il Comune e i privati.

Soltanto nel caso di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.),redatto per iniziativa pubblica o privata, si possono attuare quelle modifiche di tracciato,di sezione o di destinazione, che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.

#### **Art. 44**

##### **(Ampliamenti di edifici adibiti a circoli ricreativi, culturali, centri parrocchiali esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. 2000)**

Sono consentiti ampliamenti di edifici adibiti a circoli ricreativi, culturali, centri parrocchiali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G 2000.,alle condizioni che:

- siano giustificate da motivate esigenze sociali;
- sia sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale di mantenere la stessa destinazione dei locali per almeno 10 anni dalla data della concessione edilizia;
- la S.U.L. può essere aumentata per una percentuale massima del 30% di quella esistente e restino comunque, in adiacenza, adeguate aree scoperte per parcheggio e verde;
- l'altezza massima non sia superiore alla larghezza degli spazi pubblici e privati antistanti e sia comunque comprendente non più di tre piani fuori terra;
- la distanza degli edifici vicini non sia inferiore all'altezza di ciascun fronte del fabbricato da costruire;
- non vengano comunque diminuite le distanze attuali;
- vengano rispettate le distanze previste dal Codice della Strada.

#### **Art. 45**

##### **(Deroghe)**

Il Settore competente, previo nulla osta del Consiglio Comunale, può rilasciare **permessi di costruire in deroga** alle NORME di Regolamento Edilizio e di Attuazione del presente P.R.G., purché le relative scelte non comportino modifiche strutturali al P.T.C.P. della Provincia di Forlì-Cesena e sempreché **riguardino uno specifico interesse pubblico**.

**Ai fini del presente articolo si intendono edifici o aree pubbliche tutti gli edifici o aree di interesse qualificato dalla loro rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione Pubblica e sempre con l'osservanza della L. 1357 del 21/12/1955 art. 3,e ss.mm.**

**Qualora sulle aree di interesse pubblico,per la escuzione di opere pubbliche o il perseguimento di fini collegati al miglioramento delle stesse,vi siano opere edilizie di proprietà privata ,queste ultime potranno essere ricollocate in posizione congrua nel rispetto del precedente carico urbanistico.**

Restano ferme pure le disposizioni e le competenze di cui alla legge n. 1089 del 1/6/1939 e ss.mm. .

#### **Art. 46**

##### **(Misure di salvaguardia)**

Ai sensi dell'art. 12 della L. R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., così come volta a volta per tutti gli strumenti urbanistici attuativi previsti dalle presenti N.T.A., il Capo Settore Servizi sul Territorio deve sospendere ogni determinazione su ogni domanda relativa a :

- a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni dei piani adottati o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) all'approvazione di strumenti sott'ordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che sino in contrasto con le prescrizioni del piano adottato dal Consiglio Comunale.

La sospensione di cui al comma 1 opera fino alla data di entrata in vigore del P.R.G. o P.U.A., e comunque per non oltre cinque anni dalla data di adozione, salvo diversa previsione di legge.

**Art. 47**

**(Concessioni e/o permessi di costruire in contrasto con il P.R.G. - Legge Urbanistica 1150/ 42 art. 31)**

L'entrata in vigore del P.R.G. comporta la decadenza delle **concessioni e/o permessi di costruire** in contrasto con le sue previsioni, salvo che i lavori siano stati iniziati entro sei mesi dalla data di adozione del P.R.G. e vengano compiuti entro il termine stabilito dalla legge n. 10 del 28/1/1977.

Si intendono iniziati i lavori quando siano state eseguite tutte le opere di fondazione o sia stato realizzato il totale scoperchiamento della copertura per sopraelevazioni su tetto o l'inizio della costruzione delle strutture portanti per sopralzo su terrazzo.

**Art. 48 (soppresso)**

**(~~Cartografia di P.R.G.~~)**

**Art. 49**

**(Zonizzazione Acustica)**

Con la Variante al P.R.G. 2000, viene approvato il Piano di Zonizzazione Acustica ,redatto ai sensi della Legge n° 447 del 26.10.1995,e della Legge regionale n°15 del 9 maggio 2001 adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 62 del 29.10.2004 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 74 del 24.11.2005 composto da Cartografia di Piano (Tav.la 1) e da Norme Tecniche di Attuazione (Tav.la 2),a cui per l'applicazione e l'attuazione il PRG fa specifico riferimento.

**Art. 50**

**Prescrizioni puntuali**

*Prescrizioni scaturite in fase di approvazione della variante parziale al PRG (marzo 2017).*

**- a:**

L'area contrassegnata dalla lettera "a" nella tavola 1.1 di PRG è assoggettata agli indici e alle prescrizioni urbanistiche del piano attuativo in cui era ricompresa (approvato con delibera di C.C. n. 54 del 14/06/1993); in base a valutazioni eseguite dal competente Ufficio tecnico, l'attuazione è subordinata alla presentazione del permesso di costruire convenzionato in cui il soggetto titolare dell'intervento si impegna alla corresponsione di euro 15.000 non a scomputo di oneri, da destinare a lavori di ammodernamento e manutenzione delle opere di urbanizzazione adiacenti/limitrofe al lotto in oggetto.

**- b:**

Nella zona D4 contrassegnata dalla lettera "b" nella tavola 1.1 di PRG, è previsto un incremento della capacità edificatoria di mq 400 di superficie coperta, per attività di rottamazione e demolizione. L'intervento di ampliamento è assoggettato a P.d.C convenzionato allo scopo di prevedere in fase attuativa le necessarie misure di mitigazione lungo il lato che costeggia il Rio Baldona.

L'attuazione dell'intervento è subordinata ad una preventiva verifica dell'avvenuta conclusione degli accordi intercorsi tra la parte privata e la Provincia di Forlì-Cesena Settore Strade, ovvero alla cessione della porzione di terreno (foglion.9, mappale n.80) già adibita a rotatoria.

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere - CONSORZIO DI BONIFICA:** l'area rientra all'interno del bacino idrografico del canale Baldone. A confine dell'area si sviluppa il canale di bonifica Baldone a cielo aperto, in un tratto peraltro in sofferenza idraulica, in quanto la quota del ciglio destro è inferiore alla sommità arginale in sinistra. Inoltre sussistono problematiche di accessibilità e praticabilità della fascia di transito in destra idraulica. Nelle successive fasi di progettazione, sarà necessario prevedere la risoluzione delle suddette criticità, in accordo con lo scrivente Consorzio.

**- c:**

Nella zone D3 contrassegnata dalla lettera "c" nella tavola 1.1 di PRG, al fine di qualificare l'offerta ristorativa, è consentita l'estensione degli spazi per la somministrazione di alimenti e bevande, nelle aree di pertinenza dell'immobile. L'ampliamento massimo consentito è pari a 100% della superficie esistente destinata alla somministrazione, esclusi i servizi e i depositi. Vanno sempre garantiti i parametri di densità edilizia stabiliti dal D.M. 1444/1968 e le distanze tra fabbricati di cui al Codice Civile. Fatto salvo il rispetto delle distanze da fabbricati esistenti, è possibile derogare alla verifica della distanza dal confine con aree di proprietà pubblica anche in caso di costruzioni a confine. Le deroghe alle distanze vanno sempre formalizzate attraverso un atto nel quale la parte pubblica confinante autorizzi la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalle norme di

Piano. Fuori dai centri abitati vanno rispettate le norme del codice della Strada. Le attrezzature per l'ampliamento delle attività non devono comportare la riduzione dei posti auto esistenti. L'eventuale incremento dei posti a tavola conseguente all'aumento della superficie di somministrazione alimenti è condizionato all'adeguamento degli spazi, **dei locali** e degli impianti dedicati alla preparazione degli alimenti qualora inadeguati. Deve essere garantito il parametro di invarianza idraulica di cui al Piano stralcio per il rischio idrogeologico nonché le dotazioni di parcheggi pubblici e privati di cui all'art.11 delle presenti norme. L'intervento di ampliamento è soggetto a permesso di costruire convenzionato oneroso, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990. La convenzione stabilisce che in caso di chiusura dell'esercizio per cessazione, decadenza, o revoca dell'autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della norma vigente, senza riattivazione in capo ad altro titolare, l'ampliamento all'esterno deve essere demolito e/o rimosso entro un termine Massimo di un anno dal momento in cui si è verificata la causa di cessazione, decadenza o revoca e comunque prima dell'insediamento di una nuova diversa attività.

- **d:**

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere – PROVINCIA:** viste le dimensioni della Via della Frasca si ritiene necessario impedire l'apertura di un nuovo passo carrabile lungo la stessa via in corrispondenza della nuova area movimentazione mezzi, per evitare la creazione di ulteriori punti di scarsa sicurezza per la circolazione stradale della stessa strada comunale

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere - AUSL:** In fase attuativa deve essere prodotto uno studio di valutazione di clima acustico per la vicinanza di residenze

- **e:**

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere – PROVINCIA:** Si ritiene pertanto necessario che siano definite tutte le misure atte a garantire l'accessibilità in sicurezza della Via Ponte Ospedaletto sia al lotto residenziale che alla zona di verde pubblico.

- **f:**

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere - PROVINCIA:** si ritiene necessario che la previsione proposta sia integrata con tutte le misure adeguate alla mitigazione degli impatti della nuova area per movimentazione mezzi rispetto agli edifici residenziali esistenti, in particolare:

- dovranno esser garantite tutte le misure necessarie al fine del contenimento del rumore dei mezzi pesanti rispetto agli edifici residenziali esistenti e di progetto;

- dovranno essere garantite le opportune misure di mitigazione a protezione degli edifici residenziali esistenti e di progetto dall'emissione in atmosfera ed odorigene della nuova area movimentazione mezzi nonché dell'accesso alla stessa.

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere – ANAS:** si rappresenta che quella che viene definita "strada privata" risulta essere, a tutti gli effetti, un accesso ai sensi dell'art. 44 comma 1 del Regolamento di

attuazione del Codice della Strada. Al fine di consentire i lavori in parola, tale accesso dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune di Longiano, a seguito di rilascio del relativo nulla osta da parte della scrivente Anas S.p.A. Il suddetto nulla osta, la cui istanza di rilascio dovrà essere presentata dal soggetto privato interessato, potrà essere concesso subordinatamente al rispetto dell'articolo 22 commi 2, 4 e 9 del vigente Codice della Strada e dell'articolo 45 del Regolamento di attuazione, con particolare riferimento agli accessi già presenti in prossimità della progressiva chilometrica di cui sopra.

- **g:**

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere - PROVINCIA:** Visto che il piano particolareggiato contiene funzioni residenziali e commerciali, si ritiene inoltre fondamentale che vengano previste tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti acustici, atmosferici, della zona commerciale in relazione all'adiacente zona residenziale;

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere - CONSORZIO DI BONIFICA:** sono previste all'interno della scheda opere pubbliche (pista ciclopedonale) per la quale sarà necessaria documentazione specifica per le successive fasi attuative per valutare eventuali interferenze con il canale di Bonifica Rigoncello.

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere - ANAS:** si segnala che, conformemente a quanto disposto dal vigente Codice della Strada, non sono autorizzate la presenza e la nuova realizzazione di accessi interferenti con i diversi rami rotatoria.

- **h:**

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere - CONSORZIO DI BONIFICA:** Per le successive fasi di attuazione urbanistica, ci si riserva l'espressione di un parere specifico a seguito delle risultanze delle predette verifiche.

- **i:**

**Prescrizioni derivanti da espressione del parere - CONSORZIO DI BONIFICA:** Per le successive fasi di attuazione urbanistica, ci si riserva l'espressione di un parere specifico a seguito delle risultanze delle predette verifiche. Si renderà in ogni caso necessaria una verifica di stabilità del corpo arginale del Torrente Rigossa.

Estratto della

**Deliberazione della Assemblea legislativa della regione Emilia-Romagna 4 febbraio 2010, n. 279**

*(Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002).*

Allegato A

**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E  
L'EDILIZIA**

**Testo coordinato con le modifiche apportate dalla delibera della  
Giunta regionale 7 luglio 2014, n. 994**

*(pubblicata sul BURERT n. 210 del 14 luglio 2014)*

**Luglio 2014**

Allegato A

DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI  
PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

(art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 23, comma 3, LR 31/2002)

<u>Parametri e indici urbanistici</u>	
Oggetto	Definizione
1. Superficie territoriale (ST)	<p>Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.</p> <p>Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</p>
2. Superficie fondiaria (SF)	<p>Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.</p> <p>Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.</p> <p>Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.</p> <p>Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.</p> <p>Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</p>

3. Densità territoriale	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.</p> <p>La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.</p>
4. Densità fondiaria	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.</p> <p>La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.</p>
5. Ambito	<p>Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.</p>
6. Comparto	<p>Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.</p> <p>Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.</p>
7. Lotto	<p>Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.</p> <p>Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.</p>
8. Unità fondiaria	<p>Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica</p> <p>Sono, ad esempio, unità fondiarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati";</li> <li>- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;</li> <li>- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.</li> </ul>
9. Superficie minima di intervento	<p>Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento</p>

	urbanistico-edilizio sull'area stessa.
10. Potenzialità edificatoria	<p>Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.</p>
11. Carico urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza
<u>Oggetti e parametri edilizi</u>	
12. Area di sedime	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.
13. Superficie coperta (Sq)	Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.
14. Superficie permeabile (Sp)	<p>Porzione inedificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p>Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p>
15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)	<p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.</p> <p>Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.</p> <p>Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)</p>
16. Rapporto di copertura (Q)	<p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).</p> <p>Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>

Superfici	
17. Superficie lorda (Sul) denominata anche superficie utile lorda	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.
18. Superficie utile (Su)	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;</li> <li>· le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;</li> <li>· i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>· le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>
19. Superficie accessoria (Sa)	Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

	<p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;</li> <li>• i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;</li> <li>• i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;</li> <li>• le autorimesse e i posti auto coperti;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.</li> </ul>
<p>20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</p>	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>• i correlli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline;</li> <li>• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>• i tetti verdi non praticabili;</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano</li> </ul>

	<p>condominiali e accessibili solo da spazi comuni;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i pergolati a terra;</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).</li> </ul>
21. Superficie complessiva (Sc)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\% Sa$ ).
22. Superficie catastale (Sca)	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
23. Parti comuni / condominiali	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Superficie di vendita (Sv)	<p>Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.</p> <p>Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.</p>
25. Area dell'insediamento (Ai)	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla</p>

	manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.
<b>Sagome e volumi</b>	
26. Sagoma planivolumetrica	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
27. Sagoma	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
28. Volume totale o lordo (Vt)	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .
29. Volume utile (Vu)	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
<b>Piani</b>	
30. Piano di un edificio	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
31. Piano fuori terra	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.
32. Piano seminterrato	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

	<p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</li> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.</li> </ul>
33. Piano interrato	<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p>
34. Sottotetto	<p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p>
35. Soppalco	<p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>
<b>Altezze</b>	
36. Altezza dei fronti (Hf)	<p>Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;</li> </ul>

	<p>- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;</p> <p>- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;</p> <p>- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;</p> <p>- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.</p> <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;</li> <li>• i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.</li> </ul>
37. Altezza dell'edificio (H)	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
38. Altezza utile (Hu)	<p>Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.</p> <p>Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.</p> <p>Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</p>
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
40. Altezza lorda dei piani	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e

	<p>la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p>
<b>Distanze</b>	
41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di zona o di ambito urbanistico. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità • a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. <sup>(1)</sup>
42. Distanza dai confini di proprietà	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine della proprietà. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità • a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. <sup>(1)</sup>
43. Distanza dal confine stradale	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
44. Distanza tra edifici / Distacco (De)	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità • a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. <sup>(1)</sup>
45. Indice di visuale libera (IvI)	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
<b>Altre definizioni</b>	
46. Volume tecnico	Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di

<sup>(1)</sup> Definizione sostituita dalla deliberazione della Giunta regionale 7 luglio 2014, n. 994.

	<p>canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.</p> <p>Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.</p>
47. Vuoto tecnico	<p>Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.</p>
48. Unità immobiliare	<p>Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.</p>
49. Alloggio	<p>Unità immobiliare destinata ad abitazione.</p>
50. Unità edilizia (Ue)	<p>Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.</p> <p>L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.</p> <p>Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p>
51. Edificio o fabbricato	<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Per <u>edificio residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p> <p>Per <u>edificio non residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>
52. Edificio unifamiliare/	<p>Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni</p>

monofamiliare	direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
53. Pertinenza (spazi di pertinenza)	Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.
54. Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
55. Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
56. Loggia /Loggiato	Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
57. Lastrico solare	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
58. Pensilina	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
59. Pergolato	Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
60. Portico /porticato	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
61. Terrazza	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
62. Tettoia	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura

	a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
63. Veranda	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
64. Tetto verde	Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

## ALLEGATO B

DEFINIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI **PREVIGENTI** ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA DAL 279/2010.

## DEFINIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI **PREVIGENTI** ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA DAL 279/2010.

### **Art. 3**

#### **(Descrizione e definizione degli indici urbanistici)**

##### **1 – Tu = Territorio urbanizzato**

E' il territorio urbanizzato costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. (Art. 13 L.R. 47/78 e ss.mm.)

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

##### **2 - St = Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale It e Ut, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 6, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi) che sono state individuate con le classificazioni alle lettere A) – B) – C) - all'art.30 delle presenti Norme e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G. internamente all'area, purché classificate di tipo c-d-e- alla lettera A) all'art.30 delle presenti Norme.

##### **3 - Sf = Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf, si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria U1, e quando richiesto la superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2. La superficie fondiaria può essere divisa in lotti.

##### **4 - U1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.**

Comprende le aree destinate a:

- a) Strade classificate c-d-e all'art.30 delle presenti Norme;
- b) Spazi di sosta e di parcheggio;
- c) Aree di verde primario;
- d) Spazi pubblici per la costruzione di impianti di depurazione delle acque.

##### **5 - U2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.**

Per superficie per opere di urbanizzazione secondaria si intende quella necessaria per la realizzazione delle opere di cui all'art.10 delle presenti Norme.

##### **6 - Sm = Superficie minima di intervento.**

Area minima richiesta dalle Norme nelle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di Piano come unità urbanistica, per gli interventi preventivi (mq).

##### **7 - Q = Rapporto massimo di copertura.**

E' il rapporto espresso in percentuale tra la superficie coperta, misurata come da Regolamento Edilizio, e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate (%).

##### **8 - It = Indice di fabbricabilità territoriale.**

Esprime il volume massimo - in mc. - costruibile per ogni ettaro (ha.) di superficie territoriale St (Mc./ha.).

Può essere espresso anche in mc. costruibili per ogni mq. di superficie territoriale St (Mc./mq.).

##### **9 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria.**

Esprime il volume massimo - in mc. - costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (Mc./mq.).

##### **10 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

Esprime la superficie massima - in mq. - costruibile per ogni ettaro (ha.) di superficie territoriale St (Mq./ha.).

Può essere espresso anche in mq. costruibili in ogni mq. di superficie territoriale St (Mc./mq.).

##### **11 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.**

Esprime la superficie massima - in mq. - costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (Mq./mq.).

##### **12 - VI = Indice di visuale libera.**

Esprime il rapporto fra la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà e l'altezza massima .

### 13 - $H_{max}$ = **Altezza massima degli edifici. (ml)**

Per altezza massima di un edificio si intende la differenza di quota fra il livello del marciapiede esterno del fabbricato ( o, in mancanza, del terreno esterno o lastricato ) e l'intradosso del solaio di copertura, misurata in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali secondo le linee dipendenza dello stesso. Nella verifica di questo requisito non si terrà in alcun conto di riporti innaturali di terreno.

### 14 - **Sul = Superficie utile lorda.**

Esprime la somma della S.U. dei piani dell'edificio ,al lordo delle strutture verticali con esclusione di:

- vani interrati da almeno tre lati, o comunque per almeno il 70% del perimetro del fabbricato, purché l'intradosso del solaio non emerga in nessun punto più di ml. 1,00 dalla quota del terreno dopo la sistemazione di progetto e quando questi vani non siano destinati a permanenza di persone e non abbiano altezza utile maggiore di 2.50ml.
- locali al piano terra posti sotto gli edifici di abitazione ed a servizi delle stesse, purché di altezza utile non superiore ai ml. 2,40 (D.M. 5/7/1975 - G.U. 18/7/1975 n° 190) fatta eccezione per locali ad uso Centrale Termica per i quali sono ammesse altezze utili di ml. 2,50; nel caso producano aumenti di superficie coperta dovranno essere computati per la parte eccedente fatto salvo quanto puntualmente previsto negli articoli specifici di questa N.T.A.
- portici pubblici o di uso pubblico, come risultanti da atto pubblico registrato e trascritto;
- portici ad uso privato, connessi a fabbricati civili e rurali e chiusi su non più di due lati, per la porzione della loro superficie che al lordo delle strutture murarie non supera il 30% della S.U.L. del fabbricato. Sono fatti salvi, e quindi interamente esclusi dal calcolo della S.U.L., i portici privati esistenti o già autorizzati alla data di adozione della variante n. 11 al PRG ' 83 (31.08.1998);
- I sottotetti di altezza media interna inferiore ai 2 m.;
- canne di ventilazione e fumarie esterne agli edifici;
- cabine o manufatti modesti, anche su suolo privato, relativi a reti tecnologiche pubbliche (ENEL, SIP, HERA);

Nel computo delle superfici deve includersi:

- Le scale esterne, anche scoperte, poste al servizio dei piani superiori al piano primo abitabile non situato al piano terra;
- I sottotetti di altezza media interna superiore ai 2 m., limitatamente alle parti con altezza interna >1,70 m; nel caso di discontinuità o cambio di pendenza delle falde di copertura, il requisito dell'altezza media viene verificato per ogni singola porzione di sottotetto individuata dai punti di discontinuità o di cambio di pendenza della falda;
- La superficie coperta da serbatoi, silos, tettoie non a sbalzo connesse a fabbricati a destinazione produttiva – artigianale - commerciale.

### 15 – **S.A.U. = Superficie Agricola Utilizzata**

**E' la Superficie utilizzata dell'azienda rurale costituita da terreni anche non contigui formanti una organizzazione economica e finalizzati alla coltivazione agraria.**

### 16– **V = Volume edificabile**

E' la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde, dove:

- le altezze lorde dei vari piani devono essere misurate da pavimento a pavimento considerando pari a cm. 30 lo spessore di solaio.
- l'altezza lorda dell'ultimo piano abitabile deve essere misurata dal suo pavimento all'intradosso del solaio o del soffitto soprastante.

In caso il solaio o il soffitto di riferimento non siano orizzontali (bensì curvi, in pendenza ecc.) si terrà conto dell'altezza media.

nel caso di sottotetti o porzioni di essi computati nel volume, l'altezza da assumere è quella media ponderale

## ALLEGATO C

### ABACO DELLA CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

## **“ABACO della Classificazione tipologica “**

Ogni unità edilizia individuata nelle tavole tipologiche fa riferimento all'abaco del processo tipologico nel quale si trova. Gli elementi di classificazione e di caratterizzazione che vengono determinati dalla diversa aggregazione dei sistemi e dalle loro specifiche diversificazioni e tipicità. I caratteri fondamentali delle varie classi tipologiche costituiscono il riferimento principale per le operazioni di conservazione e di ripristino regolate dalle normative di intervento. Le classi tipologiche sono raggruppate in due filoni che aggregano gli organismi edilizi in tipi residenziali e in tipi specialistici.

### **Tipi edilizi residenziali (tipi di base)**

L'edilizia di base è suddivisa in tre sottoclassi individuate dalla consistenza cellulare del fronte che la distingue in monocellulare, bicellulare e pluricellulare; all'interno delle sottoclassi i diversi sistemi distributori verticali e la loro collocazione all'interno dell'organismo costituiscono elemento di diversificazione e di variante per i tipi stessi.

Lo sviluppo tecnologico degli organismi edilizi trova ulteriore motivo di diversificazione nelle varianti prodotte dal sistema orografico e di tessuto in cui viene a trovarsi l'organismo edilizio. Le varianti orografiche sono rappresentate dalla condizione di area piana o di pendio su cui si trova a doversi sviluppare l'organismo edilizio. Maggiore è il livello di sviluppo del tipo più questo tende progressivamente a coinvolgere nuove aree o ad aggregare organismi adiacenti sino ad assumere la configurazione del nuovo tipo; un esempio significativo è rappresentato dal processo di "linearizzazione" che ha prodotto il tipo in linea e le fasi evolutive successive a questo che hanno introdotto gran parte del tessuto edilizio ad adeguarsi al nuovo tipo. Un livello evolutivo maggiore è rappresentato dalla organicità raggiunta attraverso successive aggregazioni di tessuto residenziale di base per il conseguimento del "tipo palazzo" che va considerato organismo residenziale specialistico.

#### **1) Tipi a fronte monocellulare (tipo M)**

Rappresentano i tipi edilizi derivati dal riuso di organismi di più antica costituzione oppure individuano l'occupazione di spazi liberi non utilizzati all'interno del tessuto. La loro presenza all'interno del tessuto non costituisce elemento sistematico da doverli assumere come tipo base dell'impianto edilizio, ma la diretta conseguenza di frazionamenti di edifici o di vincoli di natura orografica. La dimensione dei sistemi cellulari sono variabili sia sul fronte che in profondità, a seguito delle considerazioni sopra descritte. Gli sviluppi in profondità di tali tipi è contenuta, l'utilizzo degli spazi adiacenti al retro dell'edificio è rivolto alla realizzazione di ambienti contratti accessori. Le varianti dimensionali costituiscono inoltre elemento di diversificazione per la collocazione e il tipo di meccanismo di distribuzione verticale adottato.

#### **2) Tipi a fronte bicellulare (tipo B)**

Gli organismi edilizi a fronte bicellulare costituiscono il tipo con maggiore diffusione nei tessuti edilizi, pertanto si può affermare che questi sistemi possono essere considerati il tipo di base ricorrente nella costituzione dei tessuti. La preferenza per questo tipo edilizio è motivata dalla maggiore potenzialità insediativa in rapporto alle caratteristiche orografiche rappresentate dal pendio del sito. L'uso del fronte bicellulare lungo il percorso permette di ottenere le stesse potenzialità che in altri casi sono raggiunte dallo sviluppo in profondità, la situazione di forte pendio rappresenta un vincolo per la strutturazione dell'organismo lungo lo stesso, in effetti diventa vincolante per la profondità del corpo di fabbrica in quanto il dislivello ottimale tra il percorso a monte e la quota dell'accesso a valle dell'edificio è rappresentato dall'altezza del piano cantinato.

Le varianti dimensionali dei fronti sono determinate dalle diverse collocazioni e tipi di collegamenti verticali usati e dalle modificazioni cellulari che si sono andate sempre più dimensionando in funzione dello spazio della stanza, che ha condizionato anche la profondità dell'edificio in funzione dell'ottenimento della doppia stanza.

Gli sviluppi ulteriori in tali organismi verso gli spazi posti sul retro sono rivolti al conseguimento di sistemi accessori all'edificio. L'insieme rappresentato dalla casistica dei sistemi distributivi e dalle fasi di sviluppo costituisce l'elemento di diversificazione all'interno della stessa classe tipologica.

#### **3) Tipi a fronte pluricellulare (tipo P)**

Gli organismi edilizi appartenenti a tale classe tipologica sono principalmente derivati da aggregazione di sistemi strutturali ai tipi bicellulari. L'aggregazione può essere rappresentata dalla acquisizione di organismi o parte di essi posti in adiacenza, oppure dalla utilizzazione di aree libere. Questi tipi tendono a conseguire un organismo distributivo maggiormente gerarchizzato rispetto ai precedenti e a prefigurare unità residenziali antipatrici dei tipi successivi.

Le varianti dimensionali sia dei fronti che della profondità dei corpi di fabbrica hanno la stessa origine dei tipi della classe precedente; mentre il livello evolutivo maggiore ha prodotto in alcuni casi un utilizzo più consistente degli spazi retrostanti all'organismo edilizio. Le varianti distributive e di sviluppo costituiscono gli elementi per la diversificazione all'interno della stessa classe tipologica.

#### **4) Tipi pluricellulari "casa in linea" (tipo C L)**

Gli organismi edilizi in linea rappresentano la sintesi distributiva del processo di plurifamiliarizzazione e di progressiva ricerca di piano unitario su cui sviluppare lo spazio residenziale. Gli edifici presenti nel tessuto storico che rispondono tali impianti sono di recente introduzione come gli adeguamenti distributivi a cui sono stati sottoposti parte degli organismi più antichi. L'impianto canonico del tipo è rappresentato da un sistema distributore verticale, in posizione assiale, che serve contemporaneamente due alloggi per piano; nel tessuto storico la diffusione di tale tipo è stata condizionata dalla difficoltà a reperire dimensionalmente fronti di lotti in grado di consentire la sua completa realizzazione, mentre ha trovato più facile applicazione l'uso parziale del tipo attraverso la realizzazione di organismi edilizi costituiti da un unico elemento residenziale per piano, a loro volta sovrapposti, serviti dallo stesso collegamento verticale. Questa applicazione contratta del tipo è facilitata dalla corrispondenza dimensionale con i tipi bicellulari o pluricellulari più antichi presenti nei tessuti edilizi. Le varianti tipologiche sono rappresentate dal posizionamento del vano scala e dagli eventuali spazi accessori esterni (terrazzi).

#### **5) Tipi pluricellulari costituenti organismi residenziali specialistici, palazzo o villa (tipo PL)**

Gli organismi edilizi appartenenti a tale classe sono rappresentati da una aggregazione di sistemi maggiormente gerarchizzati sia negli aspetti distributivi e sia nell'intenzionalità del linguaggio edilizio.

Il conseguimento dell'articolazione gerarchica è ottenuta dall'aggregazione di sistemi e di organismi del tessuto di base oppure dalla introduzione di impianti prodotti da sintesi progettuale.

Le due possibilità costituiscono elemento di differenziazione in quanto gli organismi edilizi prodotti dalla specializzazione del tessuto contengono elementi di forte caratterizzazione e di tipicità derivatagli dal contesto edilizio; mentre gli impianti di nuova introduzione adottano sistemi aggregativi e distributivi riferiti ad un ambito culturale più esteso che attraverso la sintesi tende alla diffusione di organismi pressoché omogenei. Costituiscono inoltre elemento di variante tipologica i diversi livelli di aggregazione e di distribuzione raggiunta dagli organismi edilizi.

#### **Edilizia specialistica**

La classificazione tipologica individua tutti quegli organismi aventi la destinazione non esclusivamente residenziale e che per l'organismo insediativo rappresentano delle emergenze o dei fatti singolari che sono in grado di condizionarne o di caratterizzarne attraverso la polarità che rappresentano, la morfologia dell'impianto.

Gli organismi in oggetto si differenziano per l'impianto in "nodali" e "seriali" e per il ruolo assunto all'interno dell'aggregato e nel rapporto con lo stesso in "polari" e "antipolari".

#### **6) Organismi polari nodali (tipo PN)**

Tali organismi sono costituiti da un sistema distributivo a vano unitario preponderante rispetto all'eventuale presenza di vani accessori. La variante dimensionale dei sistemi è determinata dall'entità scalare a cui sono destinati. Questi organismi, compresi o meno nel tessuto edilizio, rappresentano delle emergenze che costituiscono forme di partecipazione collettiva; a tali sistemi appartengono: le chiese, i cinema, le sale per concerti ecc.

#### **7) Organismi polari seriali (tipo PS)**

Tali organismi sono costituiti da una aggregazione seriale di spazi pressoché unitari lungo un sistema distributore connotato da un portico, da una loggia, da un corridoio e nel caso più elementare da un successione di ambienti semplicemente passanti. Nell'aggregazione dei sistemi le gerarchie esistenti non sono in grado di emergere in modo preponderante rispetto all'insieme dell'organismo. Tali tipi possono esistere autonomamente oppure essere aggregati ad altri organismi nodali. L'utilizzo di tali tipi è rivolto ad un uso di residenza collettiva, conventuale, scuole, ospedali, ecc.

#### **8) Organismi antipolari nodali (tipo AN)**

Appartengono a questa classe tipologica tutti quegli organismi che pur essendo a stretto contatto con l'aggregato edilizio, in modo anche da condizionarlo pesantemente, non costituiscono elemento di relazione con l'intorno se non per funzioni specifiche intrinseche e saltuarie, e diventa preponderante un solo aspetto nei confronti dell'insieme dei sistemi che li compongono. Vanno ricondotti a tale classe: la rocca, la torre

campanaria, l'ex stallone, ecc.

***Processi modificativi dei tipi e dei tessuti.***

L'aggregato insediativo nel suo processo evolutivo ha subito progressive modificazioni alle diverse scale, che ne hanno aggiornato i requisiti residenziali alle mutate esigenze. In questo progressivo e lento aggiornamento le modificazioni si sono in gran parte attuate con il riuso dei tipi e dei tessuti incrementandosi senza sconvolgere il riconoscimento della matrice tipologica. Con l'affermazione del tipo in linea si ha una tendenza a configurare l'alloggio di uno stesso piano anche su gran parte del tessuto minore tramite l'aggregazione di organismi edilizi. Questi aspetti modificativi hanno prodotto i seguenti processi: accorpamento, frazionamento delle entità edilizie e di linearizzazione del tessuto.

**9) Accorpamento o frazionamento degli organismi edilizi**

Nella tavola relativa alla classificazione tipologica sono state individuate le modificazioni subite dai fronti edilizi desunte dal confronto cartografico. Le annotazioni riguardano i processi di accorpamento o frazionamento di unità edilizie che servono a meglio comprendere la strutturazione attuale dell'organismo edilizio e sono parte integrante della classificazione tipologica. Le indicazioni vanno intese come contributi conoscitivi preliminari da utilizzare in fase di studio e di valutazione dei singoli interventi.

**10) Linearizzazione del tessuto**

Processo di accorpamento che coinvolge più unità edilizie, rivolto alla costituzione di sistemi residenziali plurifamiliari con la ricerca di realizzare alloggi su uno stesso piano compatibilmente con le caratteristiche degli organismi edilizi coinvolti. Il fenomeno interessa principalmente l'edilizia di base meno consistente (tipo M e tipo B), ma non sono esenti anche altri organismi appartenenti a classi del tipo specialistico. Le reazioni e i vincoli creatasi tra i vari organismi consigliano di verificare il recupero in modo unitario.