



COMUNE DI MONTECOLOMBO

RIMINI

PIANO REGOLATORE GENERALE

ARCHITETTI

PIETRO DE VITA

CARLO GANDOLFI

PIETRO PEZZI

IL SINDACO
DOTT. EUGENIO FIORINI

IL SEGRETARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Come integrate a seguito delle prescrizioni contenute nella Del. di Giunta Provinciale di approvazione del PRG, n.26 del 13.02.2001

1) Delibera di C.C. N° 07/02 approvata dalla Provincia di Rimini con Deliberazione della Giunta Provinciale N° 194 del 02.08.2002;

2) Delibera di C.C. N° 54 del 28.06.2002 controdedotta da Provincia di Rimini con Prot. 40752-c0201 del 20.08.2002 acquisto al ns prot. 5265 in data 23.08.2002

P.R.G. MONTECOLOMBO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO INTEGRATO CON CONTRODEDUZIONI A :

- OSSERVAZIONI DELLA AUSL
- OSSERVAZIONI DEL COMITATO CONSULTIVO PROVINCIALE.
- OSSERVAZIONI D'UFFICIO DELL'AMM.COMUNALE
- OSSERVAZIONI GIUNTA PROVINCIALE –APPROVAZIONE PRG

LEGENDA

1. Riferimento controdeduzioni alle osservazioni AUSL :

- Le scritte in **grassetto** , **inclinate**, indicano le parti modificate e /o integrate nel testo delle Norme Tecniche di attuazione .
- Le scritte tra parentesi quadra e con corpo più piccolo indicano le parti eliminate dal testo delle Norme Tecniche di attuazione .

2. Riferimento controdeduzioni alle Osservazioni della Provincia:

- Le scritte in **grassetto** , **inclinate** e **sottolineate** indicano le parti modificate e /o integrate nel testo delle Norme Tecniche di attuazione .
- Le scritte tra parentesi quadra e con corpo più piccolo e sottolineate indicano le parti eliminate dal testo delle Norme Tecniche di attuazione .
- Le scritte precedute da un asterisco indicano le integrazioni o stralci definitivi apportati in base a quanto prescritto nella delibera di Giunta Provinciale n. 26 del 13.02.2001, di approvazione del PRG.

3. Riferimento controdeduzioni alle Osservazioni d'Ufficio dell'Amm.Com.

Le scritte *inclinate* indicano le integrazioni e/omodificazioni al testo

Le scritte [*inclinate*] tra parentesi quadra indicano le parti eliminate dal tes

INDICE GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAP.1 GENERALITA'

- Art.1: La Variante Generale al Prg vigente	pag.	6
- Art.2:Contenuti e finalita' del Prg.....	»	6
- Art.3: Contenuti e finalità delle NTA.....	»	6
- Art.4: Tipi di intervento	»	7
- Art.5:Eseguibilità della disciplina.....	»	7
- Art.6: Elenco degli elaborati del PRG.....	»	8
- Art.7: Classificazione in zone omogenee.....	»	10

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

CAP. 2 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- Art.8 : Strumenti attuativi preventivi	»	12
- Art.9: Strumenti attuativi diretti	»	13

CAP. 3 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art.10 : Indici Urbanistici	»	15
- Art.11 : Indici Edilizi	»	16
- Art.12 : Distanze.....	»	18

CAP. 4 STANDARD URBANISTICI

- Art.13 : Urbanizzazioni Primarie	»	22
- Art.14 : Urbanizzazioni secondarie.....	»	22
- Art.15 : Dotazione Standard	»	23
- Art.15/A: Dimensioni degli alloggi	»	23

CAP. 5 NORME GENERALI

- Art.16 : Zone di Tutela	»	25
- Art.17 : Disposizioni prevenzione danno sismico.....	»	38
- Art.18 : Decoro dell'ambiente urbano.....	»	38
- Art.19: Tutela e sviluppo del verde urbano	»	38
- Art.20 : Controllo attività estrattive	»	38
- Art.21 : Deroghe	»	39
- Art.22 : Edifici esistenti	»	39
- Art.23 : Destinazioni d'Uso	»	41

Art.24 : Sistema della mobilità e sosta.....	»	43
--	---	----

TITOLO III PREVISIONI DEL PRG

CAP. 1 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- Art.25 Zone e Sottozone del PRG.....	»	45
--	---	----

CAP. 2 ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ZONE “A”

- Art.26 : Sottozona “A1”-Centro Storico.....	»	50
- Art.27 : Sottozona “A2”-Ampliamenti organici del C.S.....	»	52

CAP.3 ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ZONE “B”

- Art.28 : Sottozona “B1”-Zone residenziali sature.....	»	53
- Art.29 : Sottozona “B2”- Zone residenziali..di completamento.....	»	54
- Art.30: Sottozona “B3”-. Zone residenziali.. di compl. degradate.....	»	56
- Art.31 : Sottozona “B4”- Zone residenziali. in nuclei agricoli.....	»	57
- Art.32 : Sottozona “B5”-Zona speciale di recupero.....	»	59

CAP.4 ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ZONE “C”

- Art.33: Sottozona “C1”-Aree in Piani attuativi vigenti.....	»	60
- Art.34: Sottozona “C2”- Zone di nuova previsione.....	»	61
- Art.35: Sottozona “C3”-. Zone con Piano Unitario Convenzionato.....	»	64
- Art.36: Sottozona “C4”-. Zona con Piano Unitario Convenzionato.....	»	66

già inserita in Var.specifica nel Prg vigente

CAP.5 ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA : ZONE “D”

- Art.37: Sottozona “D1”-Zone produttive esist. e di complet.....	»	68
- Art.38: Sottozona “D2”- Zone produttive di riassetto	»	70
- Art.39: Sottozona “D3”-. Zone produttive in PP vigenti	»	71
- Art.40 : Sottozona “D4”- Zone produttive di nuova previsione.....	»	72

CAP.6 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”

- Art.41: Sottozona “E1”-Zone agricole normali.....	»	78
- Art.42 Sottozona “E2”- Zone di partic. inter. Paesagg.-ambientale e vegetazionale.	»	79
- Art.43 Sottozona “E3”-. Zone agricole di rilevante interesse paesag- gistico , produttivo e morfologico insediativo.	»	82
- Art.44 : Sottozona “E4”- Parco fluviale del Conca.....	»	84

- Art.45 : Sottozona "E5"- Zone agricole di rispetto dell'abitato..... » 85
- Art 46: "E6" – Edifici di interesse storico, ambientale, culturale..... » 86

CAP.7 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"

- Art.47: Sottozona "F1"-Attrezzature Termali..... » 87
- Art.48: Sottozona "F2"- Parco naturale..... » 88

CAP.8 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G"

- Art.49: Sottozona "G1"-Verde pubblico : naturale, attrezz., sportivo..... » 89
- Art.50: Sottozona "G2"- Aree per istruz., e attrezz. generali..... » 90
- Art.51: Sottozona "G3"- Aree per parcheggi pubblici..... » 91

CAP.9 ZONE DI RISPETTO

- Art.52: Fasce di rispetto Elettrodotti » 92
- Art.53: Fasce di rispetto cimiteriali..... » 93
- Art.54: Fasce di rispetto ambientali..... » 93
- Art.54 : Vincoli militari..... » 93
- Art.55: Verde Privato a parco..... » 93

TITOLO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art.56: Fabbricati oggetto di Condonò Edilizio..... » 95
- Art.57 : Norme di Salvaguardia..... » 95
- Art.58 : Eventuali Difformità..... » 95

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. 1 GENERALITÀ

Art. 1: La Variante Generale al PRG vigente

Il presente Strumento Urbanistico costituisce Variante Generale al PRG vigente, del Comune di Montecolombo, ai sensi delle vigenti Leggi:

- 17 Agosto 1942 n. 1150
- 6 Agosto 1967 n. 765
- 19 Novembre 1968 n. 1187
- 22 Ottobre 1971 n. 865
- 28 Gennaio 1977 n. 10
- 5 Agosto 1978 n. 457
- Legge Regionale Emilia Romagna n. 47 del 7/12/1978, "Tutela ed Uso del Territorio", e successive modificazioni e integrazioni, di cui alla L.R. n. 23 del 29/3/1980, in attuazione della Legge n. 142, del 8/6/1990, con successive modificazioni ed integrazioni.
- Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di Beni culturali ed ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 Ottobre 1997 n. 352."
- **P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).**

Art. 2: Contenuto e finalità del PRG

Il PRG, in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità, disciplina l'intero territorio comunale, attraverso disposizioni e vincoli e cautele necessarie a garantire la tutela ambientale, la difesa del suolo, la salvaguardia della salute pubblica, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, prevedendo le adeguate attrezzature di servizi, spazi collettivi, impianti pubblici e di uso pubblico, verde e parcheggi pubblici.

Il PRG individua con apposita cartografia le fasce di rispetto o le linee di arretramento dell'edificato, riferite sia a strutture puntuali che lineari come strade, elettrodotti, etc., nonché i beni meritevoli di essere tutelati, archeologici, storici, architettonici, naturalistici, monumentali.

Qualora speciali disposizioni di leggi e regolamenti diano indicazioni più restrittive di quanto indicato nelle tavole di PRG, tali disposizioni prevalgono su quanto disposto nel PRG.

Art.3 : Contenuto e finalità delle NTA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono elemento costitutivo della disciplina urbanistica del PRG, attraverso la definizione delle varie previsioni di azionamento, attribuendo indici e quantità, e stabilendo modalità e procedure attuative, interventi e uso del suolo e dei manufatti.

Art. 4: Tipi di Intervento

Sono soggette alla disciplina del PRG i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione Ordinaria(Art. 42 L.R. 47/78 e Art. 31, lett. “a”, L. 457 /78.
- Manutenzione Straordinaria(Art. 43L.R. 47/78 e Art. 31, lett. “b”, L. 457 /78.
- Restauro e Risanamento Conservativo(Art. 36 L.R. 47/78 e Art. 31, lett. “c”, L. 457 /78.

Ad esso è assimilabile la realizzazione di edificio che, in seguito a demolizione integrale della preesistenza, sia contenuto nella sagoma e nell’involucro preesistente, e pertanto sia “fedele ricostruzione”.

- Ristrutturazione Edilizia(Art. 36/A3, L.R. 47/78 e Art. 31, lett. “ad”, L. 457 /78.
- Mutamento Destinazione d’Uso(Art. 2 L.R. 46/88 e L.R. 6/95, che ha modificato l’ Art. 40 della L.R. 47/78.
- Nuova Costruzione (Art. 7 L.R. 94/82 e Circolare. D.G. 16/4/1996.)

Ad essa è assimilabile la realizzazione di edificio che, in seguito a demolizione integrale della preesistenza, non sia contenuto nella sagoma e nell’involucro preesistente, e pertanto non sia “fedele ricostruzione”.

- Ampliamento
- Demolizione (Art .36/A3, L.R. 47/78)
- Ristrutturazione Urbanistica (Art. 31, lett. “c”, L. 457 /78.)
- Sistemazione dei terreni
- Interventi relativi all’Arredo urbano e alle Opere minori.

Art. 5: Eseguità della disciplina del PRG

Si definiscono immediatamente eseguibili le norme e prescrizioni di Piano Regolatore che esplicano univocamente grandezze e requisiti riferiti ad uno specifico immobile o ad esso riferibili, senza il tramite di uno Strumento urbanistico attuativo.

Si definiscono non immediatamente eseguibili le norme e le prescrizioni del Piano Regolatore che rimandano ad un ulteriore livello di Pianificazione attuativa.

Art. 6: Elenco degli Elaborati del PRG

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

A) ELABORATI DI ANALISI			
1	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	RAPP.	1:10.000
2	ANALISI STORICA - CATASTO PONTIFICIO 1835	RAPP.	1:10.000
3	ANALISI STORICA - CATASTO STORICO 1945	RAPP.	1:10.000
4	ANALISI STORICA - CARTA TECNICA REG. 1995	RAPP.	1:10.000
5	IL PRG VIGENTE: VARIANTI E POTENZIALITÀ'	RAPP.	1:5.000
6	ALTIMETRIA	RAPP.	1:5.000
7	AREE VINCOLATE E AREE DA VINCOLARE	RAPP.	1:5.000
8	IDROGRAFIA E AREE ESONDABILI	RAPP.	1:5.000
9	CARTA GEOMORFOLOGICA	RAPP.	1:5.000
10	USO ATTUALE DEL SUOLO	RAPP.	1:5.000
11	CARATTERI MORFOLOGICO-VEGETAZIONALI	RAPP.	1:5.000
12	RETI INFRASTRUTTURALI	RAPP.	1:5.000
13	CLIVOMETRIA	RAPP.	1:5.000
14	CONFRONTO CLIVOMETRIA - ALTIMETRIA	RAPP.	1:5.000
15	CONFRONTO CLIVOMETRIA - USO SUOLO	RAPP.	1:5.000
16	STATO ATTUALE URBANIZZATO - CAPOLUOGO	RAPP.	1:2.000
17	STATO ATTUALE URBANIZZATO - TAVERNA	RAPP.	1:2.000
18	STATO ATTUALE URBANIZZATO - CROCE	RAPP.	1:2.000
19	STATO ATTUALE URBANIZZATO-OSTERIA NUOVA	RAPP.	1:2.000
20	STATO ATTUALE URBANIZZATO - S.SAVINO	RAPP.	1:2.000
21	BENI IN TERRITORIO AGRICOLO-quadro d'unione	RAPP.	1:10.000
22	SCHEDE ANALISI CAPOLUOGO	RAPP.	1:2.000
23	SCHEDE ANALISI TAVERNA	RAPP.	1:2.000
24	SCHEDE ANALISI CROCE	RAPP.	1:2.000
25	SCHEDE ANALISI OSTERIA NUOVA	RAPP.	1:2.000
26	SCHEDE ANALISI SAN SAVINO	RAPP.	1:2.000
27	STATO ATTUALE DETTAGLIO CAPOLUOGO	RAPP.	1:500
28	STATO ATTUALE DETTAGLIO TAVERNA	RAPP.	1:500
29	STATO ATTUALE DETTAGLIO SAN SAVINO	RAPP.	1:500
30	EVENTUALI MODIFICHE GRAFICHE AL PTPR	RAPP.	1:10.000
31	SCHEDE BENI TERR. AGRICOLO	RAPP.	1:2.000
[31-bis]	<u>VINCOLI AMBIENTALI DI CUI AGLI ART. 11,18 e 32]</u> <u>DEL P.T.C.P.</u>	<u>RAPP.</u>	<u>1:10.000]</u>

B) ELABORATI DI PROGETTO			
31- bis	<u>VINCOLI AMBIENTALI DI CUI AGLI ART. 11,18 e 32 DEL P.T.C.P.</u>	<u>RAPP.</u>	<u>1:10.000</u>
32	TAVOLE SINOTTICHE DEL PRG(32a.b.c.d)	RAPP.	1:5.000
33	ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO	RAPP.	1:2.000
34	ZONIZZAZIONE TAVERNA	RAPP.	1:2.000
35	ZONIZZAZIONE CROCE	RAPP.	1:2000
36	ZONIZZAZIONE OSTERIA NUOVA	RAPP.	1:2000
37	ZONIZZAZIONE SAN SAVINO	RAPP.	1:2000
38	CAPOLUOGO-Z.A1-A2-DESTINAZIONI D'USO	RAPP.	1:500
39	TAVERNA- Zona A1-A2- DESTINAZIONI D'USO	RAPP.	1:500
40	SAN SAVINO- Zona A/1- DESTINAZIONI D'USO	RAPP.	1:500
41	SAN SAVINO- Zona A/2- DESTINAZIONI D'USO	RAPP.	1:1000
42	CAPOLUOGO-Z.A1-A2- DISCIPLINA D'INTERVENTO	RAPP.	1:500
43	TAVERNA-Z.A1-A2- DISCIPLINA D'INTERVENTO	RAPP.	1:500
44	SAN SAVINO-Z.A1- DISCIPLINA D'INTERVENTO	RAPP.	1:500
45	SAN SAVINO -Z.A2- DISCIPLINA D'INTERVENTO	RAPP.	1:1000
46	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-	-
47	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	-	-
48	RELAZIONE GEOLOGICA -APPENDICE e allegati grafici (48/A-B-C-D-E-F-G)	-	-

SONO ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG:

- A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- B) TAVOLE DI PRG IN SCALA 1:2.000 E IN SCALA 1:1000/ 1:500
- C) TAVOLA SINOTTICA DI PRG IN SCALA 1:5.000
- D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- E) RELAZIONE GEOLOGICA

SONO ELEMENTI PROBANTI IN CASO DI CONTROVERSIE :

- B) TAVOLE DI PRG IN SCALA 1:2.000 E IN SCALA 1:1000/ 1:500
- C) TAVOLA SINOTTICA DEL PRG IN SCALA 1:5.000
- D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 7: Classificazione in Zone Omogenee

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 47 del 7/12/1978, le zone territoriali omogenee sono le seguenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

Parti del territorio interessate da agglomerati "urbanistico-edilizi", che rivestono particolare carattere storico-artistico, o di particolare pregio ambientale, oppure porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B"

Le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona "A", e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C"

Le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico residenziali.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D"

Le parti del territorio comunale, parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale o turistica.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E"

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, alla salvaguardia ambientale, al controllo geomorfologico ed idrologico e più in generale al controllo delle unita' di paesaggio.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F"

Le parti di territorio destinate alle attrezzature di interesse generale

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "G"

Le parti del territorio su cui localizzare il Piano dei Servizi, di cui all'art. 13 della L.R. n. 47 del 1978, come modificata dall'art. 9 della L.R. n. 23/80, per "frazioni", riferito alle dotazioni minime inderogabili di Standard.

TABELLA DI CONVERSIONE ZONIZZAZIONE PRG-ZONE OMOGENEE.

ZONA P.R.G.	ZONE OMOGENEE D.M. 2/4/68 N. 1444	ZONE OMOGENEE L.R. 47/78
A1, A2, A3,	A	A
B1, B2, B3, B4, B5	B	B
D1,D2, D3	B	D
G1	G	G
F1,F2	F	F
C1,C2,C3,C4	C	C
D4	D	D
E1,E2,E3,E4,E5,E6	E	E

TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PRG

CAP. 1 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 8: Strumenti Attuativi Preventivi

I Piani attuativi sono normati dagli articoli n. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 della L.R. 47/78.

Il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti attuativi preventivi:

- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, art. 20, 21, 22, L.R. 47/78 e L.R. 23/80;
- Piano per l'Edilizia economico-popolare, art. 23, L.R. 47/78;
- Piano per le Aree destinate ad insediamenti produttivi, art. 24, L.R. 47/78;
- Piani particolareggiati di iniziativa privata, art. 25, L.R. 47/78;
- Piani di Recupero, di iniziativa pubblica e privata, individuati ai sensi della Legge 457/78, e ai sensi dell'art. 44, L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- Programmi Integrati di intervento, di cui alla Legge 179/92, Art. 16;
- Programmi di Recupero Urbano, legge 493/93 e successive modificazioni e integrazioni.
- Piani di Sviluppo Aziendali, (PSA), art.40L.R. 47/78 e successive integrazioni; Regolamento Provinciale n. 52 del 9/9/1996, per l'esame e l'approvazione dei PSA.

Il PRG individua le zone in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di Piani urbanistici preventivi;

Il Comune può ricorrere al Piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ogni qualvolta che tale strumento sia ritenuto necessario in riferimento all'assetto delle aree, **qualora non sia previsto il P.P: privato, caso in cui la Norma di riferimento sarà costituita dall'art.25 della L.R. 47/78.**

Il PRG inoltre , con un **"Piano Direttore"** fornirà una serie di indicazioni che si riferiscono anche ad elementi della struttura urbanistica : **elementi direttori di controllo della morfologia dell'edificato e degli spazi aperti.**

Tali indicazioni saranno fornite ,successivamente all'approvazione, nel nuovo PRG, sia per le zone individuate con **Piano preventivo di iniziativa pubblica o privata**, che per le zone soggette a **"Piano unitario convenzionato"** compreso nei limiti del 15% della volumetria complessiva di nuova previsione.

Le indicazioni morfologico compositive, **del "Piano Direttore"**, sulla base dei dati quantitativi di superfici e standard fissati dal PRG, sono sostanzialmente così costituite:

- Percorsi e accessi pedonali
- Accessi carrabili
- Allineamenti e Fili fissi, sui fronti stradali e sugli spazi pubblici.
- Assi compositivi
- Alberature a filari
- Piazze e spazi di uso collettivo.

- Verde pubblico
- Attrezzature
- Parcheggi
- Eventuali unita' minime di intervento
- Visuali e dei quadri panoramici da proteggere
- Area edificabile
- Definizione tipologica

Le indicazioni compositive di struttura si configurano pertanto come uno strumento filtro tra la pianificazione generale e l'attuazione, e dovranno costituire un parametro di riferimento per la Commissione Edilizia , per un giudizio sulla qualità e compatibilità dei progetti.

Il "Piano Direttore" sarà approvato dalla "Commissione Edilizia" e costituirà elemento di indirizzo per la sistemazione urbanistica delle aree, e potrà consentire, qualora ne vengano rispettate le indicazioni, la realizzazione per Comparti, quali parti di un sistema progettuale coordinato.

Per le modalità attuative relative ai Piani di iniziativa pubblica e privata e per gli elaborati minimi richiesti per le varie tipologie di progetto, si fa riferimento ai contenuti del Nuovo Regolamento Edilizio.

***L'attuazione dei Piani Preventivi e dei Piani unitari è comunque consentita anche in attesa del Piano Direttore, in conformità alle disposizioni e alle discipline di zona omogenea stabilite dal PRG.**

Art. 9 Strumenti Attuativi Diretti

Il PRG, quale attuazione dei Piani Attuativi preventivi, di cui all'art. 8 delle presenti NTA, e in quelle zone del PRG in cui non è previsto il ricorso al Piano preventivo, si attua con i seguenti strumenti di attuazione diretta:

- Concessione onerosa (art. 28 della L.R. 47/768)
- Concessione gratuita (art. 29 della L.R. 47/768)

Concessione convenzionata (art. 30 della L.R. 47/768) nelle zone individuate da apposito perimetro in cui si potrà, sulla base di un assetto urbanistico direttore individuato dal PRG, prevedere un intervento edilizio diretto, in zone di non grande estensione, che hanno bisogno di una linea guida all'intervento, a condizione che venga rispettato l'assetto urbanistico dato dal PRG e che venga garantita la dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico previste.

- Il PRG individua le zone, (nei limiti del 15%, in termini di volume, Art. 38 della Legge 47/78.)in cui sono previsti Progetti Unitari Convenzionati ,e in cui è prevista , a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione, individuate nelle planimetrie di PRG.
- Asseverazione (Art. 26 L. 47/85)

- Denuncia di Inizio Attività , che si riferisce, ai sensi della legge 493/93, come integrata dalla legge 23/12/1996 n.662, e ai sensi della legge 7/8/1990, n.241, modificato dall'art. 2 della legge 24/12/1993, n.537, agli interventi diretti di seguito elencati :
 - Opere di Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo.
 - Eliminazione delle barriere architettoniche, (rampe o ascensori esterni), e eliminazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
 - Recinzioni, mura di cinta, cancellate
 - Aree per attività sportive senza creazione di volumetria
 - Opere interne di singole unità immobiliari, che non modificano sagoma, prospetti, e non alterino la statica dell'immobile.
 - Impianti tecnologici, per edifici e attrezzature esistenti, volumi tecnici derivati da impianti tecnologici.
 - Varianti a concessioni già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie , senza variare le destinazioni d'uso, le categorie edilizie, senza alterare la sagoma.
 - Parcheggi di pertinenza, nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Sono esclusi dalla procedura gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui alla legge 1/6/1939, n.1089, e 29 /6/1939 n. 1497, dalla legge n.431 dell'8/8/1985, e dalla legge 6/12/1991 n. 394. Gli immobili compresi nelle zone "A" di cui all'art.2 del decr. 2/4/1968, possono beneficiare della Denuncia di Inizio Attività, purchè non ci sia cambiamento della Destinazione d'Uso.

CAP. 3 INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto.

Art. 10: Indici Urbanistici

- Superficie territoriale (S.T.)

Area a destinazione omogenea, di zona opportunamente delimitata nelle planimetrie del PRG, sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento preventivo, ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, indicate o disegnate nelle planimetrie, all'interno delle apposite perimetrazioni.

- Superficie fondiaria (S.F.)

Area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto, o successivamente all'intervento preventivo, ed è definita come differenza tra la superficie territoriale e la superficie per urbanizzazioni primarie e secondarie.

- Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)

La massima superficie utile, SU, come individuata dalla presenti Norme, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale.

- Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)

La massima superficie utile espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria.

- Carico Urbanistico (C.U.)

E' la quantità delle funzioni presenti in una determinata porzione di territorio, che determina domanda di Standard urbanistici, in riferimento ai sistemi infrastrutturali definiti dalla Pianificazione urbanistica. E' misurabile con i parametri urbanistici rapportati alle tipologie d'uso e alle funzioni classificate dalle presenti Norme Tecniche sul territorio comunale. Comporta aumento di carico urbanistico il cambiamento di destinazione d'uso che comporta un aumento della dotazione di standard.

Art. 11 :Indici Edilizi

- SUPERFICIE UTILE (S.U.)

Parametro di verifica delle prescrizioni di cui alla U.T. (indice di utilizzazione territoriale) e alla U.F. (indice di utilizzazione fondiaria), necessario al controllo dell'edificazione nel contesto del territorio comunale.

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali, (murature, vani accessori, cavedi, scale).

Sono escluse dal computo le seguenti Superfici:

- Superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra e accesso, nei limiti delle quantità minime previste dalle presenti Norme e da altre disposizioni vigenti (1 mq/10 mc), con altezza massima interna di ml 2.50 per tutte le zone di PRG, con esclusione delle zone "E", in cui è ammessa un'altezza di ml 3.00.
- Superfici per le cantine a servizio delle unità immobiliari, e i servizi tecnici del fabbricato. *Si considerano "Cantine", esclusivamente i vani posti ai piani: interrato, seminterrato, piano terra.*
- Vespai e intercapedini sotto pavimento;
- Intercapedini perimetrali fino ad un massimo di ml 1.20.
- Cunicoli impianti
- Volumi interrati o seminterrati, considerati tali se non emergono per più di cm 70, misurati all'intradosso del solaio, rispetto al piano della sistemazione esterna. *Nel caso di terreni in pendenza si assumerà la quota media o la media tra le medie. L' altezza utile interna dovrà essere inferiore o uguale a ml. 2,50 oppure a ml. 3,00 in zona "E".*
- Porticati ad uso privato, nelle misura massima del 20 % della Superficie Utile consentita dall'indice di zona. *Rientra nella definizione di porticato anche quello realizzato con le strutture in legno fissate all'edificio e al suolo.*
- Portici ad uso pubblico, terrazze, logge, balconi.
- Sottotetti con altezza al colmo, all'intradosso, non superiore a ml 2.40, purchè racchiusi da falde inclinate, con pendenza minima del 30% e max del 35%.
- Impianti e vani tecnologici di edifici a destinazione produttiva in zona omogenea "D".
- *Gazebo in spazi aperti di aree private qualora completamente stamponati, con coperture non autoportanti e non strutturali.*
- *Vani ascensore e scale con esclusione della superficie dei pianerottoli(paragrafo modificato con Delibera di C.CN°07/02 approvata dalla Provincia di Rimini con Deliberazione della Giunta Provinciale N°194 del 02 .08.2002);*

Qualora vengano utilizzati maggiori spessori per il perseguimento di migliori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, e dunque per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici, si applicheranno le seguenti disposizioni, sia alle nuove costruzioni che alle costruzioni esistenti :

Non saranno considerati nei computi della SU, nella valutazione delle altezze massime, nel calcolo della distanza dai confini, le seguenti opere:

Tamponamenti perimetrali e muri perimetrali portanti, tamponamenti orizzontali e solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico, e comunque in tutti gli edifici residenziali che determinino spessori per le strutture superiori a cm.30, per la sola parte eccedente i cm.30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.25 per gli elementi di copertura e per gli elementi verticali, e di ulteriori cm.15 per gli elementi orizzontali intermedi, qualora attraverso apposita relazione tecnica, con particolari e calcoli adeguati, sia dimostrato un miglioramento dei livelli di inerzia e di coibentazione termica nonché di coibentazione acustica.

- SUPERFICIE COPERTA (S.C.)

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dell'edificio.

Vanno computate anche le superfici individuate dalla proiezione al suolo dei volumi aggettanti (bow-window), dei balconi e pensiline di sporgenza superiore a ml 1.50.

Costituiscono superficie coperta anche i porticati e i loggiati, anche se aperti completamente.

- RAPPORTO DI COPERTURA (SC: SF)

E' la percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

- ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)

Per altezza del fabbricato si intende la differenza, misurata nel punto più alto, tra la quota del marciapiede, ovvero la linea di stacco dell'edificio nel suo assetto definitivo, e le seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

a) Per gli edifici con copertura piana, intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina superficie utile lorda, S.U.L., così come definita dalle presenti Norme Tecniche.

b) Per gli edifici con copertura inclinata, linea di gronda, definita quale intersezione dell'intradosso della falda del tetto con la facciata, qualora la quota della linea di gronda risulti superiore a quella determinata nei modi del punto "a" .

c) Per gli edifici con copertura piana, ma con parapetto in muratura piena di altezza superiore a ml 1.20 sommità del parapetto.

Ferme restando le limitazioni imposte dal **PTCP** fuori dai centri abitati, non sono soggette al rispetto dell'altezza le strutture tecnologiche, quali tralicci elettrodotti, serbatoi idrici, torri di telecomunicazione, silos, etc.

In generale non sono soggetti a limitazioni elementi speciali, quali pennoni, campanili, etc.

Sono anche ammesse altezze superiori a quelle massime di zona , riferite ad una superficie utile massima di 20 mq, per la realizzazione di strutture quali torrette, altane, vani scala, etc., con altezza massima interna di intradosso al colmo, di ml 3.20, a partire dalla quota di calpestio dell'ultimo solaio. ***L'altezza massima degli edifici dovrà comunque essere conforme a quanto disposto dal punto C2 del D.M. 16/01/1996.**

Art. 12 Distanze

Per quanto non esplicitamente riportato nel presente articolo, valgono le norme contenute negli art. 8 e 9 del D.L. 2/4/68 n. 1444, e nel D.M. 16/1/1996, relativo alla Normativa Sismica e alla nota della Regione Emilia Romagna Prot.3216 del 27.05.2002 acquisita al Protocollo N°3316 in data 29.05.2002 e del D.Lgs N.285/1992 e sue modifiche.

Nella verifica delle distanze non si tiene conto delle scale aperte, dei balconi, e di ogni altro oggetto inferiore a ml 1.50, e delle strutture necessarie all'adeguamento imposto da norme statali o regionali, relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla sicurezza e prevenzione incendi. Nei Piani urbanistici preventivi, **previo consenso dell'Ufficio Tecnico e dell'Amministrazione Comunale**, sono sempre ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nelle presenti N.T.A.

La Distanza tra pareti o porzioni di pareti antistanti di due edifici è la distanza minima che intercorre tra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta, in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto. Per parete di un edificio rispetto ad un altro, si intende quella parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui detto al punto precedente.

D1- Distanze tra edifici

-Nelle zone "A/1", insediamenti storici, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, senza tenere conto delle aggiunte di epoca recente, prive di valore storico, architettonico o ambientale.

-Nelle altre zone del PRG le distanze minime sono stabilite in base al seguente schema:

Zone	Parete "A"	Parete "B"	Si fronteggiano per lunghezza:	Distanza min. da rispettare
"C"	Finestrata	Finestrata	Infer., uguale, maggiore di ml.12	=H fabbr. più alto e min. ml.10
"C"	Finestrata	Non finestrata	Inferiore a ml. 12	Minimo ml.10
"C"	Finestrata	Non finestrata	Uguale o maggiore di ml.12	=H fabbr. più alto e min. ml.10
Altre	Finestrata	Finestrata	Infer., uguale, maggiore di ml.12	Minimo ml.10
Altre	Finestrata	Non finestrata	Infer., uguale, maggiore di ml.12	Minimo ml.10

In base al D.M. 16/1/1996, relativo alle costruzioni in zona sismica, gli spazi di isolamento tra gli edifici, qualora siano aperti alla pubblica circolazione di veicoli o pedoni, sono da considerarsi a tutti gli effetti, "Strade", e dunque seguirne le relative norme di distanza.

D2- Distanze degli edifici dai confini di proprietà o di zona

- Per le zone A valgono gli allineamenti prescritti nelle tavole di PRG.
- Per le zone B1 consolidate le eventuali demolizioni e ricostruzioni debbono avvenire nel rispetto dei preesistenti allineamenti.
- Per le altre zone B, per le zone C, e D, per le Nuove costruzioni e per gli ampliamenti, la distanza minima dai confini del lotto è di ml 5.00;
- Si deroga a tale norma solo nel caso in cui si verifichino tutti e due i punti sotto elencati:
- A) La ditta proprietaria dell'area adiacente risulti la stessa;

- B) Quando c'è allineamento con i fabbricati esistenti o sia il primo lotto in cui si edifica;

e quindi sarà possibile edificare fino al limite di zona purchè sia garantita la distanza minima di ml 5,00 dal confine di proprietà. Le distanze tra le zone A,B,C da un lato e le zone D dall'altro, non possono essere oggetto di alcuna deroga

Nel caso di proprietari diversi ciò è consentito qualora vi sia accordo scritto tra le proprietà confinanti. Nel caso di demolizione con mantenimento della sagoma, la distanza dai confini di proprietà può essere uguale a quella preesistente, purchè nei limiti delle distanze minime imposte dal Codice Civile.

- Per le zone E, per le nuove costruzioni, la distanza minima dai confini è di ml 10.00; nel caso di demolizione con mantenimento della sagoma, la distanza dai confini di proprietà può essere uguale a quella preesistente, purchè nei limiti delle distanze minime imposte dal Codice Civile. **Al fine di garantire un'armonica presenza dagli edifici principali ricompresi nelle zone Agricole E6- edifici e complessi isolati di interesse storico, ambientale, culturale (art.46 NTA) 31 schede (XX): edificio(YY): scheda, inseriti nel contesto ambientale è istituita un'area di rispetto dal perimetro di tali edifici da eventuali accessori quali fienili, depositi, ripostigli, stalle, allevamenti in genere non intensivi, e garage pari a 20,0 mt.;**
- Distanze di zona da aree "G" minimo ml 5,00;
- Distanze di zona da aree "F" minimo ml 5,00;

[Nelle zone "E", destinate ad allevamenti suinicoli o avicoli intensivi, la distanza minima dai confini di proprietà è di ml 30.00 e la distanza minima di essi dai perimetri dei centri abitati è di ml 1.000].

Nelle attività zootecniche con vasche di accumulo e spandimento liquami, le distanze dagli edifici residenziali, in relazione alle Leggi regionali 25/90 e 50 /95, sono fissate in ml. 100 dalle residenze sparse e in ml. 300 dai Nuclei residenziali come definiti dalle zone "A" e "B", come perimetrato nel PRG.

D3- Distanza degli edifici dalle strade

Secondo le caratteristiche costruttive, tecniche, e funzionali, così come riportato nelle planimetrie di PRG, in base a quanto contenuto nel Nuovo Codice della Strada, art. 26, 27, 28, del Regolamento, le strade del Comune di Montecolombo sono state individuate quali tipo "C", tipo "E", tipo "F"; le strade tipo "F", sono classificate "vicinali" e "non vicinali".

D3/a-- Distanze nei Centri abitati

Nelle zone A1, come da allineamento prescritto nelle tavole di PRG.

Nelle altre zone, per le Nuove Costruzioni e per gli Ampliamenti, la distanza tra edifici *con strada interposta*, sarà pari alla larghezza stradale, maggiorata, per ciascun lato nel seguente modo:

- ml 5.00, per strade di tipo "F";

A norma dell'Art.9 ultimo comma del D.M. 2.4.68 N.1444 sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetti di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Inoltre per la normativa sismica va osservato quanto contenuto nel D.M 16/1/1996 nella nota della Regione Emilia Romagna Prot.3216 del 27.05.2002 acquisita al Protocollo N°3316 in data 29.05.2002 dove l'altezza massima dell'edificio è rappresentata dalla larghezza massima della strada. Per le distanze va osservato quanto contenuto al punto "C3" del D.M. 16/1/1996 come definizione della "distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada" il quale definisce che:

- a) Per "Contorno dell'edificio" deve intendersi la proiezione in pianta dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornicioni e di balconi aperti.
- b) Per "Strada" deve intendersi l'area di uso pubblico, aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile, non cintato, aperto alla circolazione pedonale.
- c) Per "Ciglio" va intesa la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto "b".
- d) Per "Sede stradale" va intesa la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

D3/b-Distanze fuori dai Centri abitati (così come definito da Delibera di G.M n.59 del 28.02.1994).

Fuori dai Centri abitati, dovranno essere rispettate le distanze prescritte dal Nuovo Codice della strada, secondo le specificazioni contenute nel relativo Regolamento di Attuazione, Dpr 495/92, 147/93 e 610/96.

Le zone di rispetto stradale, sono individuate nelle tavole di PRG, in scala 1:5.000 e 1:2.000 divise per tipologia stradale così come definita da delibera dell'Amministrazione Comunale.

A ciascuna classificazione corrispondono diverse fasce di rispetto così divise:

- A.) Distanze fuori dai Centri Abitati"
Strade extraurbane di Tipo "C" = ml. 30,00
Strade locali di Tipo "F" non vicinale = ml. 20,00
Strade locali di Tipo "F" vicinale = ml. 10,00
- B.) Distanze fuori dai Centri Abitati", ma in zone previste edificabili o trasformabili con lo Strumento Urbanistico Generale vigente. Nel caso in cui siano già esecutivi gli

strumenti urbanistici attuativi o nel caso che detto strumento sia suscettibile di attivazione diretta :

Tipo "C" = ml. 10,00

Tipo "F" = come da PRG.

Le fasce di protezione stradale sono funzionali alla tutela della viabilità esistente e al loro adeguamento funzionale, nonché alla realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali, alla creazione di barriere antirumore, alla protezione paesaggistica.

Le zone di rispetto sono destinate alla realizzazione di ampliamenti di carreggiate, a corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale. La fascia di rispetto stradale rappresenta un limite inderogabile di distanza per la nuova edificabilità e per gli ampliamenti, ma rientra nel computo della superficie che concorre alla formazione dell'Azienda agricola, in relazione ai parametri urbanistici del PRG.

Nelle fasce di rispetto stradale, non sono consentite nuove costruzioni

Per gli edifici esistenti, compresi in esse, sono consentiti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia (non sono comunque ammessi interventi di demolizione totale e ricostruzione dell'edificio)
- **Gli eventuali ampliamenti , nei limiti consentiti dalle specifiche prescrizioni per le varie zone, dovranno avvenire dal lato non prospiciente il fronte stradale.**

Nelle zone agricole, all'interno delle fasce di rispetto, per gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di distanza, sono consentiti, oltre agli interventi detti in precedenza, anche interventi di demolizione totale, con possibilità di ricostruire a distanza regolamentare, fuori dalla fascia di rispetto, con la stessa "SU" preesistente. Verrà definito con apposito impegno garantito, l'obbligo ed i tempi della demolizione, al completamento della nuova costruzione.

CAP. 4 STANDARD URBANISTICI

Per quanto riguarda le aree destinate a servizi pubblici, in base a quanto disposto dalla legge regionale all'art. 46, comma 9, legge reg.n. 47/78, come aggiunto all'art. 18 della legge reg. n.6 /1995, , il PRG prevede la loro reperibilità, anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree previste dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 13 della legge stessa, con l'obbligo di realizzare all'interno del Comparto gli Standards relativi ai parcheggi pubblici. Nel territorio urbanizzato, così come individuato nelle cartografie di PRG, le aree per servizi, impianti o spazi ad uso della collettività, in attuazione dei Piani preventivi, con esclusione dei parcheggi pubblici, del verde attrezzato e delle strade, possono essere attuate con una duplice possibilità:

a) acquisizione e realizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;

b) assoggettamento a servitù di uso pubblico, da definire con apposita convenzione, in cui l'operatore privato, realizzatore delle opere alle quali consentirà pubblico accesso, fornirà tutte le opportune garanzie e obbligazioni.

Al di fuori del territorio urbanizzato, l'attuazione delle aree per servizi, impianti o spazi pubblici o di uso pubblico, sarà di norma definita dalla acquisizione in proprietà da parte della Amministrazione Comunale.

Le individuazioni grafiche contenute nelle tavole di zonizzazione del PRG e quanto contenuto nelle tabelle e nei grafici allegati alla Relazione Illustrativa, costituiscono "Piano dei Servizi", ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 47/78,

Art. 13 Urbanizzazioni Primarie

Le Urbanizzazioni Primarie comprendono le aree per le opere sotto elencate, per la parte posta a diretto servizio dell'insediamento.

- Strade e spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico.
- Fognature e impianti di depurazione.
- Sistema di distribuzione dell'acqua.
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono.
- Pubblica illuminazione.
- Verde attrezzato.
- Allacciamenti ai pubblici servizi, non aventi carattere generale, ma a diretto servizio dell'insediamento.

*** Nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti si deve di norma , salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, prevedere il sistema separato per lo smaltimento delle acque. Potrà comunque essere dato corso all'attuazione delle zone di nuova urbanizzazione solo previa e contestuale realizzazione di adeguato sistema di smaltimento –depurazione delle acque reflue.**

Art. 14 Urbanizzazioni Secondarie

Comprendono le aree destinate alle seguenti opere:

- Asili nido e scuole materne
- Scuole dell'obbligo
- Delegazioni comunali
- Mercati
- Chiese ed altri edifici complementari ai servizi religiosi
- Centri civici, centri sociali, attrezzature culturali, sanitarie, di frazione
- Spazi pubblici a parco e per lo sport
- Parcheggi pubblici

Art. 15: Dotazione di Standard

La Legge Regionale 47/78 , agli art. 37 e 46, prevede quantità minime di Standard, per Servizi pubblici, quali aree per parcheggi e aree per verde ed attrezzature .

La quantità minima di cui dotare la collettività è riferita agli abitanti teorici insediabili, così come definiti all'art.13 della legge citata, che fissa il parametro di affollamento abitanti/stanza in 0,75. Il riferimento urbanistico utilizzato per il controllo quantitativo è costituito dalla SU (Superficie Utile) , così come definita all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La dimensione di riferimento per la “stanza”, valutata in SU, secondo la definizione data all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche, è di 30 mq.

Secondo le prescrizioni dell'Art. 37 della L.R. 47/78, è attribuito un indice di affollamento di :

1 stanza = 0,75 abitanti teorici.

Ad abitante teorico sono attribuiti 25 mq.

Per le nuove zone in applicazione della R.L.n.20 del 24.03.2000 ad abitante teorico sono attribuiti 30 mq;

Il parametro di riferimento per la valutazione degli abitanti e degli standard è dunque:

1 abitante = 25 / 0,75 = (con valore approssimato) 35 mq di Superficie utile come definita all'Art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'attribuzione delle quantità previste dal PRG e per le modalità si fa riferimento al seguente quadro sinottico:

TABELLA SINOTTICA STANDARD URBANISTICI

Zona Urbanistica di PRG	Tipo di intervento	Destinaz. d'uso prevalente	Parcheggi pubblici	Attrezzat.	Modalità di cessione
A (A1, A2,A3)	Ripristino edilizio	Residenz.	3mq/30mq di SU	--	Cessione/monetizzaz.
A (A1, A2,A3)	Ristrutturaz.. Urbanistica	Residenz.		--	Cessione gratuita
B(B1, B2,B3,B4)	Nuova edificazione, Demolizione e Ricostruzione, Ristrutturazione	Residenziale	5 mq/abit.	--	Cessione gratuita/ Monetizzazione*
C (C1,C2,C3)	Nuova edificazione	Residenziale	3 mq/abit. Teorico	22 mq/ab. Teorico	Cessione Gratuita
D(D1,D2,D3,D4)		Produttiva	5% di ST	10% d iST	Cessione Gratuita
E(E1,E2,E3,E4,E5)		Agricola			Monetizzazione
F(F1,F2)					non richiedono standard
G(G1,G2,G3)					non richiedono standard

***Nelle zone B, qualora il lotto non consenta il riempimento degli spazi per parcheggi pubblici, pervia motivata richiesta, sarà concessa dall'Amministrazione Comunale la possibilità della monetizzazione in base all'Art.18 della Legge Regionale 5/95, sentito il parere della Commissione Edilizia. La monetizzazione sarà concessa fino al numero massimo di due posti auto, ovvero a 25 mq. La distanza minima da rispettare tra parcheggi e fabbricati sarà due metri.**

- a) Gli standard di parcheggio pubblico per ogni intervento di nuova edificazione non devono essere inferiori a 5,0 mq/ab. Teorico, da cedersi gratuitamente entro il termine di validità della concessione edilizia e comunque prima della fine dei lavori, tale garanzia avverrà con la presentazione di idonea polizza fidejussoria prima del rilascio della concessione edilizia;
- b) La norma di cui al punto a), si applica anche nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio (anche in posizione diversa, anche senza aumento della SU), assimilandolo alla nuova costruzione.
- c) Le aree di cui al punto a) devono essere tali da essere fruibili per l'Amministrazione Comunale, l'Ufficio Tecnico di volta in volta sentita la C.E. verifica la quantità e la tipologia proposta ed eventualmente detta prescrizioni per il miglioramento della disposizione delle aree all'interno del lotto;
- d) Le dotazioni delle aree, i servizi, i sottofondi e il tipo di pavimentazione saranno decise di volta in volta a seconda del contesto dall'Ufficio Tecnico sentita la C.E.;
- e) La monetizzazione delle aree a standard sarà seguita in base al calcolo secondo la L.R.47/78 e ss.mm e L.R. 20/00 e ss.mm. senza ulteriori aumenti.

Con la Delibera di C.C N°54 del 28.06.2002 controde dotto dalla Provincia di Rimini con Prot.40752-c0201 del 20.08.2002 acquisito al ns.prot.5265 in data 23.08.2002 si sono definiti i valori di monetizzazione e precisamente come previsto all'Art.46 della Legge Regionale n°47 del 07.12.1978 come modificato dall' art.39 della L.R. 23/80 ed integrato dall'art.18 L.R n°6/95 come di seguito riportato:

N°	Voce	Valore di monetizzazione
A	Di cui 6 mq. Per istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;	€/mq 41,32 (£/mq=100.000)
B	Mq 4 di aree per attrezzature di interesse comune, di cui mq 1,2 per servizi religiosi;	€/mq 41,32 (£/mq=100.000)
C	Mq 12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale;	€/mq 51,65 (£/mq =70.000)
D	Mq 3 di aree per parcheggi pubblici	€/mq 200,00

Art.15/A Dimensioni degli alloggi:

Il 75% del numero degli alloggi (arrotondato per eccesso) per ogni Atto Autorizzativo (Permesso di Costruire e/o D.I.A.) dell'intero intervento edilizio deve essere dedicato alla realizzazione di appartamenti con S.U. minima di mq 65. Con la rimanente quota di S.U. potranno essere realizzati monolocali per una o per due persone. La norma si applica ai soli interventi di nuova costruzione;

CAP. 4: NORME GENERALI

Art.16 Zone di Tutela

Il PRG, individua le Zone di Tutela, ai sensi dell'art. 33 della legge regionale n. 47/1978, così come integrata dalla legge regionale n. 23 del 1980, in riferimento al [Piano Territoriale Paesistico Regionale e al Piano Infraregionale della Provincia di Rimini, (formato secondo il combinato disposto dell'art. 15 della legge regionale n. 36 del 5/9/1988 e dell'art. 4 della L.R. 47/78, e art. 1 bis della legge n. 431 del 8/9/1985] **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Rimini (PTCP), approvato dalla G.R. con delibera n. 656 dell'11.05.99, divenuto efficace in data 02.06.1999 con pubblicazione sul B.U.R. n.70. * Le disposizioni di cui alle successive lettere B,C,E,del presente articolo, prevalgono sulle norme relative alla disciplina delle zone omogenee di cui al Titolo III delle NTA.**

A) Invasi ed alvei dei corsi d'acqua

Sono [*definiti dall'Art.21 del PTCP, e sono individuati nel PRG.] individuati nel P.R.G., alla tav. 48C della Relazione Geologica.

Il PRG, sulla base della tavola TP1 del PTCP , individua e perimetra gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua relativi al reticolo idrografico principale e rilevanti per le caratteristiche idrauliche, morfologiche, e paesistiche.

In tali zone, sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:

- a. La realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi decimo, undicesimo e terzo nonché alle lettere c., e., ed f. del quarto comma, dell' articolo 22 del P.T.C.P., fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;**
- b. La realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, che siano definiti ammissibili dal piano regolatore generale in conformità alla legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;**
- c. L'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.**

Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente

rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano - altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

A1. Il PRG ,[* inoltre, sulla base della tavola TP1 del PTCP] individua e perimetra le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua . *indicate nelle tavole 32 come "fasce di rispetto":tutela ambientale(art.16).

Tali aree potranno essere destinate a:

- a. **parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;**
- b. **percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;**
- c. **corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;**

[*Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai commi terzo, decimo, e undicesimo,] di cui al presente punto A1, sono comunque consentiti:

- a. **[*qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal PRG, in conformità alla legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;]**
- a. ***Gli interventi di manutenzione , recupero e ristrutturazione sui manufatti edilizi esistenti non agricoli.**
- b. **gli interventi nei complessi turistici all'aperto eventualmente esistenti, che siano rivolti ad adeguarli ai requisiti minimi richiesti;**
- c. **il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione dei P.T.P.R.;**
- d. **l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;*osservando le disposizioni di cui alla tabella sinottica delle zone agricole.**
- e. **[*la realizzazione di infrastrutture]Le seguenti infrastrutture e attrezzature: opere tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;**

- f. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Le opere di cui alle lettere e. ed f. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera d. del quarto comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al primo comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

- a. i tempi entro i quali devono aver luogo le operazioni di trasferimento, ovvero quelle di riassetto, fermo restando che essi:
- non devono eccedere i cinque anni dall'entrata in vigore delle indicazioni comunali, salva concessione da parte dei Comuni di un ulteriore periodo di proroga, non superiore a due anni, in relazione all'entità di eventuali investimenti effettuati per l'adeguamento dei complessi in questione ai requisiti minimi obbligatori richiesti dalla relativa disciplina, per i complessiLe seguenti infrastrutture ed attrezzature:
- a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;

- c. invasi ad usi plurimi;
- d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f. approdi e porti per la navigazione interna;
- g. aree attrezzabili per la balneazione;
- h. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. In assenza di tali previsioni, i progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

La subordinazione a tali strumenti di pianificazione non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua fatte salve particolarissime situazioni in cui sia dimostrata la impossibilità di ogni altro tracciato. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Non sono soggette alle disposizioni del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua così come individuate nelle tavole serie 1 del PTPR e riconfermate dalla TP1 le previsioni del P.R.G. vigenti alla data di adozione del PTPR, ricomprese nei seguenti casi:

- a. le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del secondo comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47; i Comuni, ove non siano dotati di tale perimetrazione, possono definirla con specifica propria deliberazione alla quale si applicano i disposti di cui ai commi quinto e seguenti dell'articolo 14 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni;
- b. le aree incluse dagli strumenti urbanistici generali in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone

- C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o ai sensi dell'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che siano ricomprese in programmi pluriennali di attuazione alla data di adozione PTPR;
- c. le aree incluse dagli strumenti urbanistici generali, vigenti alla data di adozione del PTPR, in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- d. le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa pubblica, o in piani per l'edilizia economica e popolare, o in piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, o in piani di recupero di iniziativa pubblica, vigenti alla data di adozione PTPR;
- e. le aree ricadenti in piani di recupero di iniziativa privata, vigenti alla data di adozione del PTPR;
- f. le aree ricadenti in piani particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o in piani di lottizzazione ai sensi della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni ed integrazioni, ove la stipula delle relative convenzioni sia intercorsa in data antecedente a quella di adozione PTPR.

B.) Tutela degli assetti idrogeologici

Il PRG individua , in base alla tavola T.P.3. del P.T.C.P., le seguenti zone di tutela degli assetti idrogeologici, riportate nell'elaborato "B" allegato all'Indagine geologica.:

- Zone a vulnerabilità media
- Zone a vulnerabilità elevata
- Nelle zone di tutela degli assetti idrogeologici a vulnerabilità media ed elevata sono vietati:
 - a. Gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali. Tale distribuzione deve essere condotta in conformità al quadro normativo e pianificatorio vigente ai sensi della L.r. 50/95 ed in applicazione del codice di buona pratica agricola (Dir. CE 91/676), al fine di prevenire la dispersione dei nutrienti e dei fitofarmaci nell'acquifero sottostante;
 - b. Il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
 - c. La ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi

dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 salvo ulteriori disposizioni del Servizio provinciale di difesa del suolo;

- d. La realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di 1° categoria e di 2° categoria di tipo A, di cui alla Delibera del Comitato Interministeriale del 27 luglio 1984, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- e. L'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

Nelle zone a vulnerabilità elevata è inoltre esclusa la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi categoria.

Il PRG individua tutti i pozzi a uso acquedottistico del territorio comunale, perimetrandone la zona di "tutela assoluta" e la "zona di rispetto", come da art.4-5-6 del DPR 236/88.

Il PRG individua le zone interessate da sorgenti naturali e da risorgive e provvedono a dettare le relative disposizioni volte a tutelarne l'integrità e gli aspetti ambientali e vegetazionali.

In tali zone sono invece consentiti:

- Utilizzazione agricola ordinaria del suolo.
- Realizzazione delle infrastrutture tecniche di difesa del suolo.
- Qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora consentiti dal PRG.

C). Tutela degli assetti idraulici

Il PRG. individua sulla base della T.P.3. del PTCP, le aree esondabili relative al reticolo idrografico principale, riportandole nell'elaborato "B" allegato all'Indagine Geologica.

Nelle aree esondabili, così come individuate nell'elaborato "B" allegato all'Indagine Geologica, in riferimento alla tavola TP3 del PTCP, e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua, è vietata la realizzazione di:

- nuove costruzioni, comprendenti anche strutture precarie di servizio all'attività agricola,;
- impianti tecnici, anche di modesta entità;
- nuove strade poderali o interpoderali nonché piste di esbosco;
- rimboschimenti a scopo produttivo e impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo;

- ***l'attività agricola per una fascia non inferiore a 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua. Per gli edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli art. 42 e 43 della L.r. 47/78 e s. m..***

D) Tutela del sistema dei crinali

[* E' definito all'art. 9 e all'art.20 del PTPR e all'art. 3.13 del Piano Infraregionale e dall'Art. 11 quarto comma del PTCP.

Lungo i crinali che hanno costituito la matrice dello sviluppo della viabilità degli insediamenti storici il PRG interviene, nel rispetto della tipologia urbanistica degli insediamenti, solo in aderenza alle aree già edificate, Sono individuati nella tav. 31 bis del PRG, per assicurare la salvaguardia di scenari di insieme, e la visibilità del contesto ambientale e delle caratteristiche strutturanti del paesaggio, per salvaguardarne il profilo ed i coni visuali nonché i punti di vista.

Nelle previsioni del PRG le linee di crinale attualmente libere da insediamenti e da infrastrutture, saranno conservate libere da costruzioni che possano modificare la percezione visiva dei complessi abitati e delle infrastrutture viarie storiche. A tale fine, nelle nuove costruzioni, che comunque dovranno rispettare le fasce di rispetto stradali, sul lato a valle delle strade di crinale, **per i crinali particolarmente significativi dal punto di vista paesaggistico e per quelli storicamente liberi da insediamenti, dovrà essere rispettata un' adeguata fascia di rispetto pari ad almeno a m 20 di dislivello.**

***I crinali soggetti a tutela sono individuati di massima nelle tavole 32 di PRG. Nel caso di interventi di recupero e di ampliamento di un edificio preesistente ricadente lungo un crinale o in fascia di rispetto stradale, si applicano le disposizioni di cui alla "Tabella sinottica delle zone agricole",interventi sull'esistente(edifici non soggetti a vincolo di tutela), ovvero quelli di cui all'art. 12 punto D3b.Lungo i tratti di crinali individuati nelle tavole 32 di PRG, gli interventi di nuova costruzione in zona omogenea "E", potranno essere realizzati solo su aree situate ad un dislivello pari ad almeno ml. 20 rispetto alla quota di crinale, riscontrata sulla intersezione con la linea di massima pendenza tracciata tra l'area oggetto di intervento e il crinale. Non sono soggette alle predette disposizioni le aree situate in zona "A, B,C,D,F,G".**

E.) Tutela degli assetti geologici

Il PRG individua, nell'elaborato "D" , allegato alla Relazione Geologica, in base a quanto individuato dal P.T.C.P. nella tavola T.P.3. gli assetti geologici attraverso le seguenti zone ed elementi di tutela:

- **Zone instabili per fenomeni attivi**
- **Zone instabili per fenomeni quiescenti**
- **Zone potenzialmente instabili**
- **Scarpate rocciose e fluviali**
- **Calanchi**

1.) Per le zone instabili per fenomeni attivi e per i calanchi non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali zone sono consentiti gli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione

delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto.

Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale. Sugli edifici eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente comma sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale di emergenza degli edifici lesionati, a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

Le prescrizioni sono estese a tutte le zone di possibile ulteriore evoluzione del fenomeno franoso, cioè al perimetro sotteso alla zona di accumulo, nonché al limite di eventuale massima invasione di blocchi rocciosi per frane di crollo.*[Il PRG procede alla delimitazione delle aree interessate delle possibili evoluzioni dei fenomeni franosi e le aree in cui sia in atto una progressione dell'erosione (come ad esempio al coronamento delle aree calanchive) attraverso rilevamenti di dettaglio.]

2). Nelle zone instabili per fenomeni quiescenti, non sono di norma ammesse nuove edificazioni. Il PRG, compatibilmente con le specifiche norme di zona e, laddove dimostrata la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità, consente:

- Ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie utile preesistente e nuovi interventi edilizi di modesta entità laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole;
- Zone di completamento di non rilevante estensione .

Le predette individuazioni saranno compatibili con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti; In base all'art. 38 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s. m. e all'art. 31 comma 5 della Legge 1150/42, le previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'art. 13 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s. m. e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente. L'eventuale realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica, a servizio degli insediamenti esistenti, sarà consentita dove dimostrata impossibilità o necessità di alternative, verificando la non influenza negativa sulla stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

Nelle zone già interessate da esistenti insediamenti urbani relativi allo strumento urbanistico vigente all'atto dell'adozione delle Norme tecniche del PTCP, saranno fatte salve le previsioni relative, qualora ne verrà verificata la non influenza sulla stabilità di versante e il non rischio per la pubblica incolumità.

3). In tutte le zone instabili vanno sistematicamente adottate opere di prevenzione e provvedimenti naturali stabilizzanti, possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, che possano migliorare la situazione statica dei terreni. Ogni intervento che possa alterare l'assetto geopedologico ed il fragile equilibrio dei pendii, è subordinato a preventivo studio geologico e geotecnico di difesa ambientale e di valorizzazione del paesaggio. Sono ammesse le regolari

manutenzioni della rete idrica superficiale, le opere leggere di regolazione e contenimento del deflusso superficiale, la rivegetazione dei pendii.

4.) I progetti di opere pubbliche ed in particolare di infrastrutture che interessano le zone instabili (per fenomeni attivi o quiescenti) *per le quali sia dimostrata la impossibilità di alternative di localizzazione ,effettivamente documentata da accurate indagini geologiche, *[prevedono] *debbono provvedere la realizzazione e il monitoraggio di opere di sistemazione, bonifica e consolidamento delle aree interessate a garanzia della sicurezza dell'intervento e in modo da non alterare negativamente la stabilità complessiva dei versanti interessati.

5) In adiacenza alle scarpate rocciose e fluviali non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese. In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate la larghezza della fascia deve essere estesa da due a tre volte l'altezza delle scarpate sottese e comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche e di giacitura delle litologie presenti. In particolare tali prescrizioni, per le zone classificate sismiche, valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere e) ed f) dell'articolo 6 ed all'articolo 10 della legge regionale 19 giugno 1984, n. 35 e s.m..

6.) Nelle zone potenzialmente instabili ogni trasformazione nonché ogni previsione assunta dai PRG che implichi interventi di nuova costruzione o di ampliamento dei manufatti esistenti è subordinata alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio seguito da indagini geognostiche appropriate che chiariscano gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici dell'intorno. A risultato di tali indagini, nel caso di comprovata insussistenza delle condizioni di instabilità sono ammessi tutti gli interventi di trasformabilità sia urbanistica sia edilizia compatibilmente con le specifiche norme di zona. Nel caso invece di rilevamento di condizioni di instabilità attiva o potenziale o di evoluzione dei fenomeni franosi operano le rispettive norme di cui ai precedenti commi .

Sono comunque ammessi, per gli edifici esistenti gli interventi di cui agli artt. 36, 42 e 43 della L.r. 47/78 e s. m. * Le predette disposizioni si applicano inoltre alle aree dissestate cartografate nell'elaborato "D", allegato alla indagine geologica.

7.) Gli eventuali interventi di nuova edificazione ricadenti in zone instabili o potenzialmente instabili dovranno comunque prevedere l'adozione delle necessarie opere di difesa e di consolidamento statico, la realizzazione di fondazioni idonee, la corretta regimazione delle acque di scarico superficiale e di infiltrazione del primo sottosuolo e la realizzazione di opere per evitare fenomeni di erosione incanalata o diffusa e denudamenti della copertura vegetale.

Per le porzioni delle aree MCL1 e MCL4, in località di Montecolombo, e le porzioni dell'aree TV1 e TV6, in località Taverna, ricadenti nelle "aree predisposte ad dissesto", indicate nell'elaborato "c", (48F), "Carta della stabilità" ,datato 1998, l'edificazione è consentita pervio preventivo consolidamento del versante con opere di sostegno, con drenaggi e opere di ingegneria naturalistica, per migliorare la stabilità del pendio ed avviare ad evoluzioni dello stesso. Inoltre in tali aree dovranno essere limitati il più possibile di sbancamenti e i riporti considerevoli di terreno. Dovrà essere rispettata la morfologia del terreno eseguendo sbanchi solo per le opere fondali e per modesti livellamenti nelle aree SS2, SS5, SS6, SS7, SS8, SS9, SS10, in località San Savino per garantire l'equilibrio idrogeologico esistente. Nelle aree CR1, CR2, CR3, in località Trebbio e nelle aree ON1, ON2, ON5, ON6, ON7, ON8, ON11 in località Osteria Nuova, gli edifici dovranno essere realizzati con fondazioni poggianti sul substrato compatto al di sotto dei terreni di copertura mediamente spessi 4-5 metri con fondazioni di tipo profondo. Inoltre in tali aree dovranno essere eseguite analisi geotecniche puntuali per valutare la necessità di realizzare preventivamente all'edificazione un consolidamento del pendio (ad esempio con drenaggi)

F.) Tutela del sistema forestale e boschivo.

Il PRG individua, nell'elaborato 31-bis del PRG, in base alla tavola TD1 "Carta forestale" del PTCP, i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi nonché gli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela; A tale scopo e per impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie spontanee esistenti, nei terreni di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente:

- a. La realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al quarto comma dell'articolo 3 della legge 8 novembre 1986, n. 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale, ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30;
- b. Gli interventi di manutenzione *[ordinaria e straordinaria nonché ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definito ammissibile dal piano regolatore generale in conformità alla legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;] recupero e ristrutturazione di manufatti edilizi esistenti

- c. Le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
- d. Le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
- e. Le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente comma gli esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela nonché i pioppeti e gli altri impianti specializzati per l'arboricoltura del legno, i parchi e i giardini in area urbana.

Il PRG assoggetta a specifica disciplina tutti gli esemplari arborei, gruppi o filari. Tali elementi non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti e potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie, per la sicurezza di persone e di cose eventualmente minacciate, si rendano necessari interventi (potatura, puntellamento, ed eccezionalmente abbattimento) sugli esemplari arborei, i gruppi o i filari di cui al comma 1 non strettamente necessari alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione da parte di Provincia e Comunità Montana nei terreni soggetti alle Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale (P.M.P.F.) e, nel restante territorio, da parte del Comune competente. Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppi o in filare tutelati con specifico decreto regionale ai sensi della L.r. 2/1997 dovranno rispettare le prescrizioni ivi contenute.

L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del presente Piano o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti. L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali per quanto riguarda le linee di comunicazione e gli impianti di risalita, ed a specifico provvedimento abilitativo comunale che ne verifichi la

compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che gli impianti di risalita ed i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività preesistenti e confermate dagli strumenti di pianificazione. In ogni caso le suindicate determinazioni devono essere corredate dalla esauriente dimostrazione sia della necessità delle determinazioni stesse, sia della insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Le opere di cui al comma 5, nonché quelle di cui alla lettera a. del comma 1, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari nè comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

[Le]*Nelle zone a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e del R.D.L. 16 maggio 1926, n. 1126,*[nonché nelle aree forestali ricadenti nei territori inclusi nel Piano regionale antincendi boschivi (legge 1 marzo 1975, n. 47) [vigono le Prescrizioni di massima e di polizia forestale approvate con deliberazione del Consiglio regionale n. 2354 del 1/3/1995.] sono soggette alla L.R. 3/99 art. 150 comma 5.] ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato (centri abitati delimitati nelle tavole di zonizzazione 1:2000), deve essere data attuazione alle disposizioni di cui all'art. 150, comma 5, della legge regionale n.3/99.

G.) Tutela della viabilità storica e panoramica

I tratti di viabilità storica e panoramica sono individuati nella tav. 31 bis di PRG , in riferimento a quanto richiesto nell'art. 32 del PTCP, con riferimento alla cartografia IGM di primo impianto per la parte extraurbana e alla cartografia del primo Catasto dello stato nazionale per la parte urbana. Tale viabilità è sottoposta a tutela e pertanto per essa non è consentito :

Soppressione

Privatizzazione- alienazione

Chiusura , se non per motivi di pubblica sicurezza e incolumità

Nelle zone "A" sarà soggetta alla disciplina particolareggiata prevista per tali zone.

Nei tratti extraurbani sarà tutelata per gli aspetti strutturali e per l'arredo.

Art. 17

Disposizioni geologico-geotecniche e di prevenzione del danno da evento sismico

In tutti gli interventi di cui al Titolo III, cap. 2,3,4,5,6,7,8, vanno rispettate le eventuali disposizioni e indicazioni geologico-geotecniche di cui alla specifica Relazione Geologica del PRG e relativi elaborati integrativi.

In sede di progettazione attuativa degli interventi previsti dal PRG vanno osservate le disposizioni del DM 11.03.1988 relativamente all'indagine geologica e alla specifica caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Tutte le disposizioni di cui al Titolo III, cap. 2,3,4,5,6,7,8, concernenti distacchi e altezze nell'edificazione si intendono in ogni caso subordinate ad eventuali condizioni più restrittive derivanti dalla legislazione relativa alla edificazione in zona sismica, secondo i coefficienti di pericolosità attribuiti al comune di Montecolombo.

Art. 18 Decoro dell' Ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alla proprietà interessata la esecuzione di opere quali rifacimento di rivestimenti, intonaci, aggetti, coperture, giardini, aree verdi, etc. necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 19 Tutela e sviluppo del Verde

Su tutto il Territorio comunale il Verde sarà soggetto a tutela e controllo.

Negli insediamenti, In tutti i progetti presentati, gli alberi e le altre tipologie di verde esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati, e indicati in apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. In linea generale, le alberature con tronco di diametro maggiore di cm 20, calcolato a distanza di ml 1.00 dal "colletto", debbono essere mantenute.

Per ciascuna delle tipologie di intervento, in tutti i progetti sarà incluso lo studio dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivazione e di tutte le zone pavimentate e relativi arredi, precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Le essenze saranno consigliate dalla Commissione Edilizia Comunale, in riferimento ad un elenco contenuto nel Regolamento Edilizio.

Art. 20. Controllo delle Attività estrattive

La Pianificazione è attuata con i seguenti Strumenti:

P.T.P.R.(Piano Territoriale Paesistico Regionale)

PIAE(Piano Infraregionale delle attività estrattive)

PAE(Piano Comunale delle attività estrattive)

L'attività è regolata dalle Norme del Piano Infraregionale delle Attività estrattive, adottato dal Comitato Circondariale, con Deliberazione del 26/03/1993.

In particolare, i Piani Infraregionali, disciplinano la direttiva relativa alla effettiva dimostrata impossibilità di soddisfare altrimenti il fabbisogno stimato.

Art. 21 Deroghe

La Deroga, previo nullaosta del Consiglio Comunale, si può applicare solamente all'interno dei casi definiti dalla L. 1150 del 1942, all'art. 41 quater, rispettando le disposizioni dell'art. 54 della L.R. n. 47/78, che è stato sostituito dalla L.R.n. 23 del 1980; può pertanto essere rilasciata dal Sindaco, in riferimento al Regolamento Edilizio purchè le scelte non comportino modifiche al Piano Territoriale di Coordinamento e semprechè riguardino edifici ed impianti pubblici.

Per quanto riguarda la normativa sismica , i presupposti per le procedure di deroga, sono contenuti nell'art. 12 della legge 64 del 1980, e sono:

- Ubicazione in zona storica
- Piano Particolareggiato che espliciti vincoli planovolumetrici, materici, tipologici.

Art. 22 Edifici esistenti alla data di adozione del PRG

Gli edifici preesistenti alla data di adozione del PRG, sono sottoposti alle successive norme di zona, sia per quanto riguarda le Destinazioni d'Uso che per quanto riguarda criteri e modalità di intervento e specifiche prescrizioni.

Sono considerati conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, gli edifici con destinazione d'uso conforme alle NTA, e con consistenza in Superficie Utile, (SU), uguale o minore a quella prevista dalle presenti Norme Tecniche.

Sono comunque consentite, anche in assenza degli adeguamenti di cui detto in precedenza, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ciò è consentito anche per le costruzioni esistenti in ambito di Piano Particolareggiato (anche in pendenza di approvazione), purché la destinazione d'uso risulti conforme alle prescrizioni di zona, o divenga tale a seguito degli interventi proposti.

Il contrasto con le prescrizioni del nuovo PRG si può così sintetizzare:

- 1) Relativo alla Destinazione d'Uso
- 2) Relativo alla SU (Superficie Utile maggiore di quella prevista per la "Zona").
- 3) Relativo all'Altezza

1) Destinazione d'Uso

La destinazione d'uso preesistente potrà essere mantenuta per le tipologie di intervento fino al "Risanamento conservativo".

In caso di Ristrutturazione Edilizia, essa dovrà essere adeguata .

2) SU (Superficie Utile maggiore di quella prevista per la "Zona").

Non sono consentiti interventi che comportino un aumento della SU.

3) Altezza

L'altezza preesistente potrà essere mantenuta per le tipologie di intervento fino al "Risanamento conservativo".

In caso di Ristrutturazione Edilizia, essa dovrà essere adeguata .

Art. 23 Destinazioni d'Uso

Il PRG, attraverso la definizione delle destinazioni d'uso, in riferimento all'art. 2 della legge regionale n. 46/1988, come sostituito dall'art.16 della L.R. 6/95, persegue il riordino e la riqualificazione funzionale del territorio comunale.

A tale proposito, fermo restando quanto previsto dall'art.35 -36 della legge regionale 47/78, per le zone omogenee "A", e al fine di individuare le destinazioni d'uso compatibili degli immobili, le presenti Norme Tecniche, così determinano le categorie delle destinazioni d'uso e le sotto categorie, con le corrispondenti tipologie di uso:

TIPOLOGIE D'USO:

(A titolo esemplificativo sono individuate le categorie catastali corrispondenti).

A) Funzione abitativa (corrispondente alle categorie catastali: da A1 a A9 e B1)

Residenza permanente, turistica, case di vacanza e attività collegate con la funzione residenziale e cioè:

commercio, edicole, esercizi pubblici, *anche con somministrazione di cibi e bevande*, attività direzionali, uffici, attività di servizio con centri culturali, ricreativi, scuole di ballo, mostre, ambulatori medici, scuole private, palestre.

Tali funzioni collegate alla residenza dovranno essere limitate al 20% della SU dell'edificio oggetto della concessione o del piano urbanistico preventivo.

[Le funzioni sopra elencate dovranno essere comunque compatibili con la residenza, secondo una valutazione che sarà di volta in volta definita dall'Amministrazione Comunale.]* *Le funzioni sopra elencate dovranno comunque essere considerate compatibili con la residenza sulla base di criteri e parametri valutativi contenuti e definiti in uno specifico atto assunto dall'Amministrazione comunale.**

B) Funzioni Terziarie (corrispondenti, in via esemplificativa, alle categorie catastali: A10, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C6, D1, D3, D4, D5, D6, D8, E1, E3, E4, E7, E8, E9) .

- b.1) Direzionali, con uffici e banche, esposizioni.
- b.2) Commerciali, con vendita al minuto, e grandi magazzini
- b.3) Commercio all'ingrosso, con mercati, magazzini, esposizioni, depositi.
- b.4) Esercizi pubblici, per alimenti e bevande
- b.5) Artigianato di servizio, con laboratori di superficie non superiore a mq. 150.
- b.6) Funzioni di servizio, con attrezzature sociali, culturali, sanitarie, laboratori, farmacia, attrezzature religiose;
- b.7) Servizi tecnici, attività di spedizione, e di trasporto, e centri fieristico-congressuali.
- b.8) Attività ricreative e di spettacolo
- b.9) Attività Sportive.

Per quanto riguarda il punto b/2, le strutture commerciali potranno essere solo di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 150 mq.(L.R. 14/ 99 e deliberazione di C.R. n. 1253/ 99 per i Comuni al di sotto di 10.000 abitanti)

C - Funzioni Produttive (corrispondenti alle categorie catastali D1, D7, F7, F8, F9)

- c.1) Manifatturiere, industriali, artigianali, con attività complementari e alloggi di guardiania

¹Sarà inoltre possibile localizzare impianti di stoccaggio degli olii esausti, del vetro, della carta da macero, plastiche, rottami, in funzione del trattamento, recupero, riciclaggio e/o smaltimento dei rifiuti.

c.2) Agro alimentari e zootecniche, [con insediamenti di tipo intensivo.]

D) Funzioni Agricole (corrispondenti alle categorie catastali F2, F3, F4, F5, F6, F10, F11, F12, F13, F14, F15, F16)

d.1) Produttive, con stalle, silos, magazzini, locali per la vendita di prodotti agricoli, **serre, esercizio macchine agricole. Allevamenti con esclusione di quelli definiti alle lettere m5(allevamenti intensivi) e m6(allevamenti industriali) dello Schema di Regolamento Edilizio tipo approvato dalla G.R. con n. 593 del 28.02.1995**

d.2) Abitative, con la residenza per l'imprenditore agricolo, e per attività di Agriturismo.

E - Funzioni Ricettive (corrispondenti alle categorie catastali: D2)

e.1) Alberghiere, Hotel, villaggi albergo, etc.

e.2) Alberghiere, sociali, con case per ferie, ostelli.

e.3) Non alberghiere, con villaggi turistici, campeggi.

In riferimento alla legge regionale 47/78, a ciascuna delle funzioni come sopra individuate, corrisponde un diverso Carico Urbanistico.

Nel caso di Cambio di Destinazione d'Uso, tale nel caso in cui avvenga il passaggio da una categoria di PRG ad un'altra,

Il Cambiamento di Uso, che può in ogni caso avvenire soltanto nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite, per ciascuna zona, dal PRG, può essere associato ad opere, e cioè interventi sull'esistente, (Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione, Ricostruzione), oppure avvenire senza opere.

Può essere riassunto nel seguente quadro sinottico:

Tipologia di Cambio d'uso	Con aumento del "Carico Urbanistico"	Senza aumento del Carico Urbanistico
Con opere,	CONCESSIONE + REP. STAND.	CONCESSIONE
Senza Opere	AUTORIZZ. + REP. STAND.	AUTORIZZAZIONE

La destinazione d'uso in atto nell'immobile è quella fissata nella licenza, concessione edilizia, e autorizzazione, oppure quella contenuta nella classificazione catastale in sede di primo accatastamento. Si ha variazione della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto nell'intera unità immobiliare, (e non dunque nei singoli locali interni alla U.I.), per più del 30% della Superficie utile SU, o per più di 30 mq.

Art.24. Il Sistema della mobilità e della sosta.

Le Strade

Nelle tavole del PRG le strade sono classificate in base alla "Classificazione" fatta ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285(Nuovo codice della Strada) e del DPR 16/12/1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni.La classificazione, per il territorio comunale di Montecolombo, è la seguente:

- Strade locali -Tipo F non vicinali e vicinali
- Strade extraurbane -Tipo C

Le previsioni del PRG sono , relativamente ai tracciati di nuova urbanizzazione, vincolanti dal punto di vista della posizione dei nodi di svincolo e della giacitura del tracciato.

Saranno i progetti esecutivi a definire il tracciato nella sua configurazione e nelle sue caratteristiche tecniche.

I Parcheggi

Il sistema della sosta è sviluppato attraverso le seguenti tipologie di intervento:

P1-Parcheggi pubblici di Urbanizzazione primaria:

Sono quelli necessari al soddisfacimento primario dei fondamentali problemi funzionali della sosta, a diretto servizio degli insediamenti ; le relative aree sono realizzate e cedute gratuitamente al Comune nella quantità minima di standard,di cui all'art. 46 della L.R. 47/78, riferiti agli abitanti teorici insediabili, valutati in base all'art. 13 dellaL.R. 47/78, in stanze e relativo indice di affollamento abitanti/stanze.

P2-Parcheggi pubblici di Urbanizzazione secondaria:

Integrano i Parcheggi di Urbanizzazione Primaria, per completare organicamente il sistema della sosta.

Sono individuati graficamente nelle tavole di progetto, nell'aggregato urbano esistente. Soddisfano la sosta in modo diffuso sul territorio, in sintonia con la mobilità urbana complessiva.

I parcheggi pubblici da reperire nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento , nelle zone "B", dovranno essere sistemati in spazi attigui alla viabilità esistente e non potranno essere recintati.

P3-Parcheeggi di Pertinenza:

Sono costituiti da parcheggi ad esclusivo servizio degli insediamenti, e sono così composti:

P3/a) Parcheggi stanziali

Sono quelli previsti dall'art.41 sexies della legge 17 Agosto 1942 n. 1150, come sostituito dall'art. 2, comma , della legge 24 marzo 1989 n.122); ricadono in area di pertinenza , o nella unità immobiliare cui sono asserviti, o nelle immediate vicinanze, in area o unità edilizia asservita permanentemente a parcheggio di pertinenza. Sono destinati all'uso dei residenti e agli addetti. La dotazione minima , di cui all'art. 2 della l. 122/89, è di mq 1/10mc . di costruzione fuori terra., e, *ai sensi del comma 5 dell'art.9 della legge sopra citata, i parcheggi stessi non potranno essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare cui sono legati da vincolo pertinenziale, con atto registrato e trascritto nei registri immobiliari.\. Relativi atti di cessione saranno nulli.*

P3/b) Parcheggi di Relazione:

Sono quelli destinati alla sosta dei i visitatori e dei fruitori di servizi.

La dotazione dei parcheggi di pertinenza definita dalle Norme Tecniche del PRG, è comprensiva della quota stanziale e di quella di relazione.

Le quantità realizzate eccedenti la dotazione minima di norma, sono classificabili come parcheggi privati , di carattere non pertinenziale.

Il Prg fissa, per ciascuna delle funzioni di cui all' art. 22 delle presenti Norme Tecniche, il rapporto posti/auto per mq. di superficie utile di intervento, con il parametro di 1 posto auto=25mq., secondo il seguente schema:

Funzione residenziale:

1,5 posti auto per alloggio.

Funzione Terziaria Uffici:

1 posto auto ogni 25 mq. di SU

Funzione Terziaria Commercio:

1 posto auto ogni 20 mq di SU

Funzione Terziaria Attività ricreative e sportive:

1 posto auto ogni 100 mq di superficie di impianto scoperto

0,5 posti auto per posto-spettatore.

Funzioni produttive, artigianato e industria:

1 Posto auto ogni 150 mq. di Superficie

Funzioni Ricettive alberghi

1,5 posti auto per ogni camera

TITOLO III - PREVISIONI DEL PRG

CAP. 1 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 25-Divisione in Zone e Sottozone di progetto del PRG.

Per tutte le zone di PRG, si adotterà uno schema metodologico così definito:

1. Oggetto della zona
2. Destinazione d'uso
3. Modalità di intervento costruttivo
4. Modalità di intervento attuativo
5. Indici e parametri
6. Prescrizioni particolari

Il territorio comunale è articolato nelle seguenti zone omogenee, in base all'art. 13 della L.R. 47/78, con l'opportuno inserimento di sottozone:

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Zone omogenee "A"

- A1 - Insediamenti storici
- A2 - Ampliamenti organici degli insediamenti storici

Zone omogenee "B"

- B1 - Zone residenziali sature
- B2 - Zone residenziali di completamento
- B3 - Zone residenziali di completamento con degrado
- B4 - Zone residenziali in nuclei agricoli- Ghetti Storici
- B5- Zone speciali - P.Recupero art.29 L.47/85

Zone omogenee "C"

- C1 - Aree in Piani attuativi vigenti
- C2 - Zone di Nuova Previsione
- C3 - Zone riferite a Piano Unitario Convenzionato

ZONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Zone omogenee "D"

- D1 - Zone produttive esistenti e di completamento
- D2 - Zone produttive di riassetto
- D3 - Zone produttive in P.P. vigenti
- D4 - Zone per nuovi insediamenti produttivi.

ZONE AGRICOLE

Zone omogenee “E”

- E1 - Zone Agricole normali
- E 2- Zone Agricole di rilevante interesse paesaggistico-ambientale-vegetazionale
- E 3- Zone agricole di rilevante interesse paesaggistico-produttivo-morfologico insediativo.
- E4 - Parco Fluviale del Conca
- E5 - Zone agricole di rispetto dell'abitato
- E6 - Edifici di interesse storico-ambientale-culturale in territorio agricolo.

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Zone omogenee “F”

- F1 - Attrezzature Termali
- F2- Parco naturale

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

Zone omogenee “G”

- G1 - Verde pubblico naturale, attrezzato, sportivo
- G2 - Aree per attrezzature generali.
- G3 - Aree per parcheggi pubblici.

**CAP. 2: ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE :
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"
(Parti di territorio di cui all'art. 13 della L.R. 47/78)**

Gli interventi sul Patrimonio edilizio esistente nelle zone "A" ,sono così regolati:

A1) RESTAURO SCIENTIFICO (Categoria "A1" art. 36 legge reg. 47/78)

Avviene su:

- Opere con specifico pregio o carattere artistico-architettonico.
 - Prevede:
 - Restauro e ripristino, ricostruzione, conservazione su esterno e interno, nonché corti, chiostri, slarghi, piazzali e giardini.
 - Consolidamento senza variazione di posizione e quota, di murature, solai, scale e tetti.
 - Eliminazione di superfetazioni.
 - Inserimento di impianti.
- A2) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (Categoria "A2" art. 36 legge reg. 47/78), così diviso:

1) Restauro e risanamento conservativo tipo "A"

- Avviene su:
- unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione, anche senza specifici pregi artistico-architettonici.
- Prevede:
- restauro e ripristino fronti e ambienti (anche con parziali modifiche dei fronti interni);
- consolidamento senza variazione di posizione e quota, di murature, solai, scale, tetti;
- eliminazione di superfetazioni;
- inserimento di impianti;

2) Restauro e risanamento conservativo Tipo "B"

Avviene su:

- unità edilizie in mediocre stato di conservazione, senza specifici pregi architettonico-artistici.
- Prevede:
- Restauro e ripristino fronti e ambienti (anche con possibili aperture sui fronti interni).
- Possibile adeguamento altezze interne, fisse quote finestre e linea di gronda.
- Consolidamento e nuovo intervento strutturale.
- Eliminazione di superfetazioni.
- Inserimento di impianti.

3). Ripristino tipologico

Avviene su:

- Unità edilizie fatiscenti, o parzialmente demolite, non rientranti nel restauro scientifico.
Prevede:
- Ripristino collegamenti orizzontali e verticali, androni, blocchi scala, portici,
- Ripristino delle aree scoperte, mantenendo rapporti e dimensioni.
- Ripristino bucatore, finiture, etc.

4) Demolizione

Avviene su:

- Elementi incongrui, delle unità edilizie, anche in funzione dell'art. 13, della L.R. 47/78,
Prevede:
- Valorizzazione aspetti architettonici, con demolizioni ed esecuzione opere esterne.

5) Recupero e risanamento delle aree libere

Avviene su:

- Aree e spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie, di rilevante importanza per l'insediamento storico.
Prevede:
- Valorizzazione aspetti urbanistici e architettonici, con eliminazione opere incongrue, e con riorganizzazione degli spazi liberi.

A3-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Categoria "A3" della legge regionale 47/78), così divisa:

1) Ristrutturazione

Avviene su:

- Unità edilizie senza nessuna caratteristica storico-ambientale, ma in sintonia con la morfologia del tessuto urbanistico, e conservate nel loro assetto originario.
Prevede:
- Restauro e ripristino, con salvaguardia prospetti, e ambienti interni di valore.
- Riordino collegamenti, e inserimento impianti.
- Vanno previsti parcheggi, di cui all'art. 18 della L. 765, 6 agosto 1967.

2) Ripristino Edilizio

Avviene su:

- Spazi già edificati e ora demoliti, e su cui non esiste adeguata documentazione.

Prevede:

- Ricostruzione, rispettando allineamenti orizzontali e verticali
- Parcheggi, di cui all'art. 18 della L. 765, 6 agosto 1967.
- Cessione o monetizzazione di parcheggi pubblici non inferiori a 3 mq ogni 30 mq di S.U.

A4-RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA(Categoria "A4" della legge regionale 47/78)

Avviene su:

- Unità minime di intervento, che raccolgono unità edilizie, non congruenti con le morfologie e con la tipologia del tessuto urbano.

Prevede:

- Demolizione e ricostruzione, sulla base di parametri planovolumetrici, con indice fondiario non inferiore a 5 mc/mq, e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media della zona.
- Parcheggi, di cui all'art. 18 della L. 765, 6 agosto 1967.
- Cessione o monetizzazione di parcheggi pubblici non inferiori a 3 mq ogni 30 mq di S.U.

Art. 26 Sottozona A1

OGGETTO

Insedimenti storici uniti senza soluzione di continuità con l'urbano, e insediamenti isolati, murati, o comunque ben definiti.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso, per ogni unità, sono previste tenendo conto dell'art. 2 IL.R. 46/88, punto 5, della L.R. n. 47/78, e del piano di sviluppo della rete distributiva, di cui alla Legge n. 426 del 11/6/1971.

Le destinazioni sono quelle dell'art. ^{*[22]} **23** lettera "A" delle presenti NTA, **e più precisamente:** Residenza, **e attività connesse** :Servizi sociali di utilità pubblica, Istituzioni pubbliche e Enti Locali, Associazioni politico, sindacali e culturali e religiose, Uffici e Studi professionali, nel limite del 25% della SU.

In casi speciali, per quegli ambienti che, tipologicamente, dimensionalmente, costruttivamente non sono destinabili alla residenza, si possono prevedere **destinazioni comprese nelle lettere "B"e"E" dell'art. ^{*[22]} 23, e , più precisamente::** **b/1:**banche, **b/2:**commercio al dettaglio, **b/5:** piccolo artigianato, **b/8:scuole di ballo, attività di** svago e di intrattenimento, (cinema,...), **e2:**Alberghi, pensioni

MODALITÀ D'INTERVENTO COSTRUTTIVE (ex L.R. 47/78)

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica. (cat. A1,A2, A3, A4, art.36 L.R.6/95)

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto, salvo i casi in cui sono previsti:

Piani di Recupero di cui alla Legge 457/78;

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;

Piani per l'Edilizia Economica e Popolare;

Programmi integrati;

Il PRG individua le unità edilizie, caratterizzate da unitarietà tipologica, architettonica, funzionale, cui riferire le unità minime di intervento dei progetti.

Le unità minime di intervento sono composte anche da più unità edilizie, e in una unità minima possono coesistere una o più categorie di intervento come appresso indicato.

Gli interventi si possono così schematizzare:

Interventi su una intera unità edilizia

Interventi su parti di unità edilizia

Interventi su più unità edilizie

A questi corrisponde:

Progetto unitario e unica concessione o autorizzazione

Progetto preliminare esteso all'unità compresi gli spazi aperti

Progetto unico, o più progetti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di “restauro scientifico”, (cat. “A1”). In tali casi è pertanto richiesta la Concessione.

Le Mura Storiche sono assoggettate alla categoria “A1”, (Restauro scientifico).

Nelle opere di Consolidamento dovranno essere usate tecnologie tradizionali (mattoni e malte), escludendo sia l’uso del cemento armato, per le parti strutturali e di consolidamento, che l’uso di cemento in vista.

Nelle facciate degli edifici dovranno essere usati materiali tradizionali storici propri della zona, e dunque saranno esclusi:

Infissi di plastica o di alluminio

Cemento a faccia vista

Rivestimenti che non siano intonaco.

Per le coperture dovrà essere lasciata inalterata la morfologia ; i manti di copertura dovranno essere in “coppi” di laterizio.

Per gli edifici normati in categoria “A1”, (Restauro scientifico), le aperture e gli accessi storicamente coerenti con l’opera, dovranno essere mantenuti .

In ogni caso, nelle altre categorie di intervento, le bucatore dovranno essere coerenti con una partizione armonica della facciata.

Le pavimentazioni dovranno essere conservate o ripristinate con uso di materiali tradizionali e con complementi di arredo che siano armonicamente connessi con il quadro generale dell’ambiente storico.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica previsti nella categoria A4 della L.R. 47/78, dovranno essere coerenti con le caratteristiche dell’urbanizzazione storica, e con la lettura della struttura dei lotti, dell’impianto stradale, degli isolati e degli altri elementi storico-testimoniali.

Art. 27 Sottozona "A2"

OGGETTO

Organici ampliamenti degli insediamenti storici, storicamente connessi, anche se non contigui, a salvaguardia dell'immagine dell'insediamento storico.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso, per ogni unità, sono previste tenendo conto dell'art.2 L.R. 46/88, punto 5, della L.R. n. 47/78, e del piano di sviluppo della rete distributiva, di cui alla Legge n. 426 del 11/6/1971.

Le destinazioni sono quelle dell'art. ^{*[22]} **23** lettera "**A**" delle presenti NTA, **e più precisamente**: Residenza, **e attività connesse** :Servizi sociali di utilità pubblica, Istituzioni pubbliche e Enti Locali, Associazioni politico, sindacali e culturali e religiose, Uffici e Studi professionali, nel limite del 25% della SU.

In casi speciali, per quegli ambienti che, tipologicamente, dimensionalmente, costruttivamente non sono destinabili alla residenza, si possono prevedere **destinazioni comprese nelle lettere "B"e"E" dell'art. ^{*[22]} 23, e , più precisamente:** **b/1**:banche, **b/2**:commercio al dettaglio, **b/5**: piccolo artigianato, **b/8:scuole di ballo**, **attività di** svago e di intrattenimento, (cinema,...), **e2**:Alberghi, pensioni

MODALITÀ D'INTERVENTO COSTRUTTIVE

Manutenzione Ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica. (cat. A1,A2, A3, A4, art.36 L.R.6/95)

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto, salvo i casi in cui sono previsti:

Piani di Recupero di cui alla Legge 457/78;

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;

Programmi integrati;

Il PRG individua le unità edilizie, caratterizzate da unitarietà tipologica, architettonica, funzionale, cui riferire le unità minime di intervento dei progetti.

Le unità minime di intervento sono composte anche da più unità edilizie, e in una unità minima possono coesistere una o più categorie di intervento come appresso indicato.

Gli interventi si possono così schematizzare:

Interventi su una intera unità edilizia

Interventi su parti di unità edilizia

Interventi su più unità edilizie

A questi corrisponde:

Progetto unitario e unica concessione o autorizzazione

Progetto preliminare esteso all'unità compresi gli spazi aperti

Progetto unico, o più progetti.

CAP. 3 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” (di cui all’art. 13 della L.R. 47/78)

Art. 28 Sottozona “B1”

OGGETTO

Zone residenziali sature, di impianto non recente, per le quali il PRG vuole garantire la struttura.

DESTINAZIONE D’USO

Residenziale (lettera “A” dell’art. *[22] **23** delle presenti Norme Tecniche) e cioè:
Residenza permanente, turistica, case di vacanza, con esclusione delle attività complementari di cui al citato art*[22] **23, lett. “A”**, delle presenti Norme.
Le destinazioni complementari alla residenza sono consentite soltanto nella misura in cui sono presenti alla data di adozione del PRG.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo (cat. “A2”)
- Ristrutturazione edilizia e urbanistica, senza alterazione della tipologia edilizia.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto
Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata
Programmi integrati

INDICI E PARAMETRI

UF = S.U. non superiore alla superficie utile esistente all’adozione delle presenti Norme Tecniche

H = non superiore alla preesistente

Le dotazioni minime di autorimesse di cui alla legge 765 art.18, sono previste anche per gli interventi di ristrutturazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Può essere variata la tipologia della copertura e le pendenze, ma non potrà essere cambiata una copertura in pendenza in una piana.

Vanno mantenute le alberature esistenti e le aree verdi

Gli accessori non congruenti con l’impianto originario possono essere rimossi e utilizzati ad autorimessa.

Art. 29 Sottozona "B2"

OGGETTO

Zone residenziali di completamento

DESTINAZIONE D'USO

Quelle di cui all'art. delle presenti Norme, alla lettera "A":

Residenziali

Attività complementari della residenza, **di cui alla lett. "A", art. *[22] 23**, nel limite del 20% della SU dell'edificio soggetto a concessione.

***Le funzioni sopra elencate dovranno comunque essere considerate compatibili con la residenza sulla base di criteri e parametri valutativi contenuti e definiti in uno specifico atto assunto dall'Amministrazione comunale.**

Per le attività artigianali si escludono quelle inquinanti, art. 216/217 del T.U. Leggi Sanitarie n. 1265 del 1934, **e Elenco aggiornato del D.M. 05.09.1994, e tutte le attività comunque non compatibili con la residenza, *[secondo una valutazione che sarà di volta in volta definita dall'Amministrazione Comunale.] Sono comunque compatibili le attività laboratoriali con superficie non superiore a 150 mq.**

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo (cat. "A2")
- Ristrutturazione
- Demolizione
- Ampliamento
- Nuova Costruzione

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Di norma Intervento diretto

Piani di iniziativa pubblica e privata

Programmi integrati

INDICI E PARAMETRI

Intervento diretto

UF = 0.50 mq/mq

H = 8.50 ml

Parcheggi pubblici= 5 mq/abitante

Parcheggi privati= minimo 1 mq/ 10 mc.

Intervento preventivo

UT = 0.50 mq/mq

H = 8.50 ml

Parcheggi pubblici= 5 mq/abitante

Parcheggi privati= minimo 1 mq/10 mc

Le dotazioni minime di autorimesse di cui alla legge 765 art. 18, sono previste anche per gli interventi di ristrutturazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento nei limiti degli indici di zona delle presenti NTA.

- **Nella zona B2, siglata B2/T.1, nella tavola 34 di PRG, in località Taverna, non dovranno essere realizzati fabbricati a cavallo di depositi incoerenti ghiaiosi e di depositi incoerenti limosi-argillosi poco consistenti a causa del diverso comportamento geomeccanico dei terreni, in risposta alle pressioni di carico, sia a causa dei notevoli effetti di amplificazione sismica dovuta alla presenza di spessori detritici.**

Nella zona B2, siglata B2/SS.1 nella tavola 37 di PRG, in località San Savino, negli interventi edificatori si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 16, lettera "E", comma 6, delle NTA del PRG, e, per garantire l'equilibrio idrogeologico esistente, dovrà essere rispettata la morfologia del terreno, eseguendo sbanchi e riporti solo per le opere fondali e, per modesti livellamenti adattando i fabbricati alla situazione topografica esistente, realizzandoli con il lato maggiore parallelo alle curve di livello.

Nella zona B2/SIN.1, come siglata nella tav. n. 32/D della variante Generale, il rilascio della concessione per l'attuazione degli interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione, è subordinato alla verifica, con parere formale da parte della AUSL- ARPA, che nell'area oggetto dell'intervento il valore di induzione magnetica non sia superiore a 0,2 micro-Tesla.

Per l'area oggetto di variante Urbanistica adottata con Delibera di C.C. n.5 del 14.02.2004 sita nella Frazione di Taverna in Via Salgareto la superficie a verde pubblico di circa 500 mq (12 mq ad abitante per 35-40 abitanti) prescritta dalla Delibera di Giunta Provinciale n.95 del 27.04.2004 di Osservazioni formulate ai sensi dell'art.15 comma 5° della L.R. n.47/78 come sostituito dall'art.12 della L.R. n.6/95 potrà essere recintata, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Monte Colombo, ma dovrà essere mantenuta dai proprietari del terreno limitrofo destinato a Zona "B2" ricompreso nella Variante stessa attraverso apposito vincolo da apporre al momento del passaggio di proprietà.

Nella zona B2/T.3, individuata nella tavola 34 di PRG, in località Taverna, si dovrà evitare di posizionare le fondazioni dei fabbricati in previsione a cavallo di litologie caratterizzate da marcate differenze fisico-meccaniche e dovrà essere salvaguardata dall'edificazione e dall'urbanizzazione la scarpata morfologica che attraversa l'area e la porzione di versante sovrastante, particolarmente acclive che si chiede di destinare a verde. Dovranno inoltre eseguirsi verifiche di stabilità sulla base di indagini geognostiche finalizzate, in particolare, ad accertare la stabilità delle locali rotture di pendenza del pendio. Infine dovranno essere eseguite opere atte alla corretta regimazione delle acque superficiali ed essere

contenuti al minimo i movimenti terra al fine di salvaguardare l'assetto geomorfologico esistente.

Art. 30 Zona omogenea "B3"

OGGETTO

Zone residenziali sature o in via di completamento in cui sono presenti caratteri di degrado

DESTINAZIONE D'USO

Quelle del punto "A" dell'art. *[22] **23** delle presenti N.T.A. e cioè:

Residenziale e attività complementari alla residenza nel limite del 20% della SU dell'edificio oggetto di concessione.

***Le funzioni sopra elencate dovranno comunque essere considerate compatibili con la residenza sulla base di criteri e parametri valutativi contenuti e definiti in uno specifico atto assunto dall'Amministrazione comunale.**

Per le attività artigianali sono escluse quelle inquinanti, ai sensi dell'art. 216/217 del T.U. LL.SS. del 1934 n. 1265, *[e tutte le attività comunque non compatibili con la residenza, secondo una valutazione che sarà di volta in volta definita dall'Amministrazione Comunale.]

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo (Cat."A2")
- Ristrutturazione edilizia (Cat."A3")
- Ristrutturazione urbanistica (Cat. "A4")
- Ampliamento
- Nuova Costruzione

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale.

INDICI E PARAMETRI

IF = 1.50 mc/mq

H = 8.50 ml

Parcheggi pubblici= 5 mq/abitante

Parcheggi privati= 1 mq/ 10 mc.

Le dotazioni minime di autorimesse di cui alla legge 765 art. 18, sono previste anche per gli interventi di Ristrutturazione.

Art. 31 Sottozona "B4"

OGGETTO

Zone residenziali in nuclei urbanizzati in territorio agricolo, Ghetti, Cà.

DESTINAZIONE D'USO

Residenziali, di cui all'art. *[22] **23** lettera "A" delle presenti Norme, con esclusione delle attività complementari alla residenza, **di cui alla lett. "A" delle presenti NTA..**

Le attività complementari sono ammesse qualora esistenti alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Manutenzione ordinaria

- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo (Cat."A2")
- Ristrutturazione edilizia (Cat."A3")
- Ristrutturazione urbanistica (Cat. "A4")
- Ampliamento
- Nuova Costruzione

Qualora gli interventi ricadano in aree vincolate dal PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), sono vietate le demolizioni con ricostruzione e la nuova edificazione.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

- Intervento diretto
- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata.
- Piani di Recupero
-

INDICI E PARAMETRI

UF = 0.50 mq/mq

Parcheggi pubblici= 5 mq/abitante

H = 7.50 ml

Parcheggi privati= 1 mq/10 mc

Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento nei limiti degli indici di zona delle presenti NTA. Nei nuovi edifici e negli interventi sull'esistente, vanno utilizzati materiali tradizionali e mantenuta la pendenza dei tetti.

Le dotazioni minime di autorimesse di cui alla legge 765 art. 18, sono previste anche per gli interventi di ristrutturazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La struttura storica, soprattutto come lettura della storia degli insediamenti, dei nuclei (ghetti e ca'), ha determinato per queste aree la previsione di perimetrazioni a indirizzo e salvaguardia dell'assetto. La distanza minima degli edifici dal confine di proprietà è di ml. 3,00 , *qualora preesistente agli interventi* ; debbono essere mantenute le alberature esistenti, e le aree libere, anche se sono destinate ad area di parcheggio, debbono essere sistemate a verde.

Va mantenuto l'assetto urbanistico complessivo dei ghetti e delle cà, e, in caso di Piano di Recupero o di Piano Particolareggiato, va fornita adeguata documentazione sulla struttura e sulla evoluzione storica dell'impianto, recuperando, laddove possibile, la originaria tessitura e il rapporto edificio-pertinenza, nonché i percorsi pedonali e gli assi visuali .

Nella zona B4, siglata B4 /ON 1, alla tavola 37 di PRG , in località Osteria Nuova, l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata all'acquisizione presso il Servizio Provinciale Difesa del Suolo di Rimini, del Nullaosta idraulico, anche ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti nei confronti del rischio idraulico.

Art. 32 Sottozona "B5"

OGGETTO :

Zona di Recupero : art.29 Legge 47/85. Zona in territorio agricolo con caratteristiche speciali.

DESTINAZIONE D'USO

Art. ^[22]23 *delle presenti Norme Tecniche : lett.:*

"b2": Attività di commercio, "b5 ":piccolo artigianato, "b6" : Socio-culturali - sanitarie, "b8" :ricreative, "b9":sportive.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Manutenzione ordinaria
Manutenzione Straordinaria
Restauro e risanamento conservativo (Cat."A2")
Ristrutturazione edilizia (Cat."A3")
Ristrutturazione urbanistica (Cat. "A4")
Ampliamento
Nuova Costruzione

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

- Intervento diretto

INDICI E PARAMETRI

Quelli fissati nella vigente Variante di Recupero, formulata in base all'art.29 della Legge 47/85.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le parti non realizzate alla data di adozione delle presenti Norme, il termine di completamento è quello previsto dallo Strumento attuativo originale, **costituito da "Piano di Recupero Urbanistico di iniziativa privata"**.

Per i soli fabbricati esistenti prima dl Piano Attuativo di Recupero, sarà consentito l'ampliamento, ai soli fini dell'adeguamento e miglioramento igienico sanitario, nei limiti del 20% della Superficie Utile originaria, fino ad un massimo di S.U. di 150 mq..

Art. 32 bis Sottozona "B6"

OGGETTO

Zone residenziali in nuclei urbanizzati.

DESTINAZIONE D'USO

Residenziali, di cui all'art. *[22] **23** lettera "A" delle presenti Norme, con esclusione delle attività complementari alla residenza, **di cui alla lett. "A" delle presenti NTA..**

Le attività complementari sono ammesse qualora esistenti alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Manutenzione ordinaria

- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo (Cat."A2")
- Ristrutturazione edilizia (Cat."A3")
- Ristrutturazione urbanistica (Cat. "A4")
- Ampliamento
- Nuova Costruzione

Qualora gli interventi ricadano in aree vincolate dal PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), sono vietate le demolizioni con ricostruzione e la nuova edificazione.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

- Intervento diretto
- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata.
- Piani di Recupero
-

INDICI E PARAMETRI

UF = 0.18 mq/mq

Parcheggi pubblici= 15 mq/abitante

H = 7.00 ml

Parcheggi privati= 1 mq/10 mc

Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento nei limiti degli indici di zona delle presenti NTA. Nei nuovi edifici e negli interventi sull'esistente, vanno utilizzati materiali tradizionali e mantenuta la pendenza dei tetti.

Le dotazioni minime di autorimesse di cui alla legge 765 art. 18, sono previste anche per gli interventi di ristrutturazione.

Nelle aree in Via Delle Fonti è obbligatorio:

- 1) predisporre una valutazione revisionale del clima acustico ai sensi delle vigenti norme di legge.
- 2) Individuare in sede di attuazione delle caratteristiche fisiche del territorio che possono dare origine a effetti di sito e instabilità dei terreni in caso di evento sismico secondo la metodologia illustrata nella nota del S.P.T. e U. della Provincia del 05.12.2005 prot.64066;

Nelle aree in Via Delle Fonti e in Via Cà Marano:

- 1) Le fondazioni dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto e dovranno essere eseguite opere atte alla corretta regimazione delle acque superficiali. Valore di coefficiente sismico di fonazione $E = 1,30$ (Normativa sismica D.M. 16.01.2006);

**CAP. 4 ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE:
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"
(di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e art. 31 della L.R. 23/80)**

Art. 33 Sottozona "C1"

OGGETTO

Aree comprese in Piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, parzialmente attuate, alla data di adozione del Nuovo Piano Regolatore.

DESTINAZIONE D'USO

Tutte quelle ammesse per le zone inserite in Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata dal vigente Piano Regolatore.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

- Nuova costruzione
- Tutti gli interventi ammessi sull'esistente

MODALITÀ' DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto

INDICI E PARAMETRI

Quelli fissati nei rispettivi Piani urbanistici , *vigenti al momento della approvazione* .

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le parti non realizzate alla data di adozione delle presenti Norme, il termine di completamento è quello previsto dai rispettivi strumenti attuativi originali.

ART. 34 Sottozona "C2"

OGGETTO

Zona a prevalente destinazione residenziale, di espansione, inserita in Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

DESTINAZIONE D'USO

Sono quelle previste all'articolo 23, lettera "A" delle presenti NTA, e cioè:

Residenziale e attività complementari alla residenza nel limite del 20% della SU dell'edificio oggetto di concessione.

***Le funzioni sopra elencate dovranno comunque essere considerate compatibili con la residenza sulla base di criteri e parametri valutativi contenuti e definiti in uno specifico atto assunto dall'Amministrazione comunale.**

Per le attività artigianali sono escluse quelle inquinanti, ai sensi dell'art. 216/217 del Teso Unico delle Leggi Sanitarie, del 1934 n. 1265, , **e Elenco aggiornato del D.M. 05.09.1994**, *[e tutte le attività comunque non compatibili con la residenza, secondo una valutazione che sarà di volta in volta definita dall'Amministrazione Comunale.] **Sono comunque compatibili le attività laboratoriali con superficie non superiore a 150 mq.**

MODALITÀ' INTERVENTO COSTRUTTIVE

Nuova costruzione .

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Piano urbanistico preventivo

INDICI E PARAMETRI

Località	Zona "C2"	UT mq/mq	Superf. mq	S:U: mq	H max ml
[Capoluogo	[C2 -A	0,25	7500	1875	7,50]
Taverna	C2 -B	0,25	21000	5250	8,50
	C2 -C	0,25	16.000	4000	8,50
	[C2-D	0,25	7.000	1750]	
	C2 -M	0,25	2.760	700	8,50
	C2 -N	0,25	1.150	290	8,50
	C2 -P	0,25	2.320	580	8,50
Croce	C2 -E	0,25	7500	1875	8,50
Osteria Nuova	C2-F	0,25	5000	1250	8,50
Osteria Nuova	C2-G	0,25	9000	2250	8,50
Osteria Nuova	C2-O	0,20	16780	3356	8,50
San Savino	C2-H	0,25	24000	6000	8,50
	C2-I	0,25	8500	2125	8,50
Cà Menghino	C2/L	0,25	16000	4000	8,50

Gli Standard sono quelli previsti dall'art. 46 della L.R. 47/78, **e la dotazione dovrà essere esplicitata con riferimento ai mq di superficie utile cui corrisponde un abitante (35 mq di SU = 1 abitante)**

Per i parcheggi di pertinenza la dotazione minima di legge è pari a mq. 1/10mc.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per quanto riguarda le aree di standard , quelle relative ai parcheggi saranno reperite all'interno del perimetro di Comparto, mentre le altre aree potranno essere reperite all'esterno, purchè facenti parte del Piano dei Servizi, individuato dal PRG ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78.

Nel caso di suddivisione delle zone , (perimetrata come aree soggette a piano preventivo), in "Comparti di attuazione", ciò sarà possibile qualora il progetto faccia riferimento al "Piano quadro Direttore", che delinea complessivamente l'assetto di ciascuna zona C/2, attraverso una serie di indicazioni morfologiche , distributive e funzionali.

Il Comparto C2 del Capoluogo , sigla MCL1 dell'Appendice alla Relazione Geologica del PRG, è soggetto all'art.15 comma 8 del PTCP, come riportato all'art. 16/E punto 6 delle presenti Norme tecniche.

Il Comparto C2 di Taverna, sigla TV1 dell'Appendice alla Relazione Geologica del PRG, è normato dall' art.15 comma 7 e 8 del PTCP, come riportato all'art. 16/E punto 5 e 6 delle presenti Norme tecniche.

*** La zona C2/C di Taverna, per la porzione ricadente in zona di "particolare interesse paesaggistico-ambientale", del PTCP, come perimetrata alla tav. 32/C e tav. 34 di PRG, Variante Generale, potrà essere utilizzata soltanto per il soddisfacimento degli standards e per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; inoltre non dovranno essere realizzati fabbricati a cavallo dei depositi incoerenti ghiaiosi e dei depositi incoerenti limosi-argillosi poco consistenti e nelle aree attraversate da una scarpata di terrazzo fluviale cui si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 , lettera "E", comma 5, delle NTA del PRG.**

*** Per la zona C2/L , in località Cà Menghino, le aree ricadenti nella zona di rispetto cimiteriale non potranno essere utilizzate per interventi edificatori di alcun tipo, e per il soddisfacimento della dotazione di standard relativi al verde pubblico; alle zone interessate dalla individuazione di aree potenzialmente instabili dell'elab. "D" allegato all'indagine geologica, si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 , lettera "E", comma 6, delle norme tecniche del PRG.**

Sia per la zona C2/L , in località Cà Menghino sopra menzionata, che per la zona C2/I situata in San Savino, di cui alle tavole 32 e 37 di PRG, Variante Generale, per garantire l'equilibrio idrogeologico esistente, dovrà essere rispettata la morfologia del terreno, eseguendo sanchi e riporti solo per le opere fondali e, per modesti livellamenti adattando i fabbricati alla situazione topografica esistente, realizzandoli con il lato maggiore parallelo alle curve di livello.

Relativamente al comparto C2/P, in località Taverna dovranno essere eseguite opere atte alla corretta regimazione delle acque superficiali e essere contenuti al minimo i movimenti terra al fine di salvaguardare l'assetto geomorfologico esistente.

*** L'attuazione del Piano Particolareggiato attuativo relativo al Comparto C2/G, situato in località Osteria Nuova, di cui alle tavole 32 e 36 del PRG –Variante Generale, è subordinata all'acquisizione , presso il S.P.D.S. di Rimini, del Nullaosta idraulico, anche ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti nei confronti del rischio idraulico. Non dovranno essere realizzati fabbricati a cavallo di depositi incoerenti ghiaiosi e di depositi incoerenti limosi-argillosi poco consistenti a causa del diverso comportamento geomeccanico dei terreni, in risposta alle pressioni di carico , sia a causa dei notevoli effetti di amplificazione sismica dovuta alla presenza di spessori detritici.**

Per la zona C2/0, in Località Osteria Nuova, le aree ricadenti all'interno del perimetro ove sono stati ritrovati i resti archeologici di una villa rustica romana e le aree in adiacenza a queste comprese nei mappali 93-1064-1065 (parte) del foglio 13 andranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale come Super-standard; tale area sarà destinata a zona G2/1 "verde pubblico vincolato" art.50/bis alla cui normativa si rimanda).Fermo restando che dovranno essere rispettate le indicazioni progettuali ed esecutive contenute nella lettera della Sovrintendenza del 28-04-2004 prot.n.5574 Pos.B/4; sugli stessi mappali potranno essere reperiti gli standards previsti dalla L.R. n.47/78 e s.m.i. pari a 25 mq/abitante teorico.L'individuazione delle aree a standards avverrà tramite piano attuativo.

Per quanto riguarda la possibilità di reperire gli standard all'esterno dei comparti di attuazione , fermo restando l'obbligo di localizzare gli standard di parcheggi (3mq/ab.) all'interno, sono prescritte le seguenti modalità di reperimento :

- **Gli altri standard,(22mq/ab.) potranno essere localizzati totalmente all'esterno oppure anche in parte all'interno e in parte fuori dai comparti.**
- **All'atto dell'approvazione del Piano Particolareggiato, saranno individuate le aree a standard , come sopra definite, purchè localizzate all'interno della frazione in cui il progetto è situato, e purchè facenti parte del Piano dei servizi, e cioè come previste negli elaborati di PRG.**
- **I privati potranno , o acquistare tali aree e poi cederle e attrezzarle come da convenzione, oppure il loro valore sarà monetizzato, ma in convenzione dovranno sempre essere individuate le aree cui tali monetizzazioni saranno destinate.Quanto sopra sarà definito all'atto della Convenzione.**
- **Saranno oggetto di quanto sopra le quantità degli standard di cui alla legge 47/78.**

Art. 35 Sottozona “C3”

OGGETTO

Zona a prevalente destinazione residenziale, inserite in Progetti Unitari Convenzionati, individuati nel PRG.

DESTINAZIONE D’USO

Sono quelle previste all’art. 23, lettera “A” delle presenti N.T.A., e cioè:
Residenziale e attività complementari alla residenza nel limite del 20% della SU dell’edificio oggetto di concessione.

***Le funzioni sopra elencate dovranno comunque essere considerate compatibili con la residenza sulla base di criteri e parametri valutativi contenuti e definiti in uno specifico atto assunto dall’Amministrazione comunale.**

Per le attività artigianali sono escluse quelle inquinanti ai sensi dell’art. 216/217 del T.U. LL.SS. del 1934 n. 1265, , **e Elenco aggiornato del D.M. 05.09.1994**, *[e tutte le attività comunque non compatibili con la residenza, secondo una valutazione che sarà di volta in volta definita dall’Amministrazione Comunale.] **Sono comunque compatibili le attività laboratoriali con superficie non superiore a150 mq.**

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Nuova costruzione

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

- Piano Particolareggiato
- Intervento diretto, qualora, sulla base delle indicazioni degli ambiti perimetrati dal PRG, che indirizza e definisce l’assetto urbanistico e tipologico degli interventi, **con le indicazioni morfologico compositive,del “Piano Direttore”, come definito al cap. 1 art.8 delle presenti Norme**, gli operatori provvedano, su base di “progetti unitari convenzionati”, a realizzare le aree pubbliche di standard per strade, parcheggi e verde, **attrezzature.**

Ciò in base a quanto previsto dall'art. 38 della L. 47/78, che prevede, per un massimo del 15% della volumetria dei nuovi insediamenti residenziali, l'edificazione mediante concessione, purché siano aree limitrofe ai centri edificati, servite dalla rete infrastrutturale esistente.

INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Rispetto dell'assetto urbanistico definito dal PRG, che, con opportuni indirizzi progettuali, inquadra le linee guida degli interventi, ed individua le aree pubbliche e gli spazi collettivi del progetto.

Gli interventi sono riassunti nel seguente quadro sinottico:

LOCALITÀ'	AREA	S:U: REALIZZ.	ALTEZZA MAX
	MQ.	MQ.	ML.
ICAPOLUOGO	6.350	1.700	8,50
CROCE	5.400	1.500	8,50
SAN SAVINO	5.400	1.500	8,50

Per quanto riguarda gli standard , individuati all'interno dei perimetri dei Progetti Unitari Convenzionati, le presenti norme definiscono i seguenti casi:

Ipotesi 1. Dal calcolo degli standard risulta una superficie inferiore a quella delle aree per verde o attrezzature individuate dal PRG nei progetti unitari convenzionati: in questo caso i privati cederanno gratuitamente alla amministrazione comunale solamente le aree derivate dallo standard , definito in mq/abitante, di cui alla Legge reg. 47/78. Il resto dovrà essere acquisito dalla amministrazione comunale a prezzo di esproprio.

Ipotesi 2. Dal calcolo degli standard risulta una superficie superiore a quella delle aree per verde o attrezzature individuate dal PRG nei progetti unitari convenzionati: in questo caso si dovranno reperire aree all'interno del Comparto aree fino al raggiungimento della quota di standard ,definito in mq/abitante, di cui al legge regionale 47/78.

Art. 36 Sottozona "C4"

OGGETTO

Zona a prevalente destinazione residenziale, inserita in precedente Variante specifica approvata con Delibera G.P. n. 521 del 26/6/1996

DESTINAZIONE D'USO

Sono quelle previste all'art. 23, lettera "A" delle presenti N.T.A., e cioè:
Residenziale e attività complementari alla residenza nel limite del 20% della SU dell'edificio oggetto di concessione.

***Le funzioni sopra elencate dovranno comunque essere considerate compatibili con la residenza sulla base di criteri e parametri valutativi contenuti e definiti in uno specifico atto assunto dall'Amministrazione comunale.**

Per le attività artigianali sono escluse quelle inquinanti ai sensi dell'art. 216/217 del T.U. LL.SS. del 1934 n. 1265, , **e Elenco aggiornato del D.M. 05.09.1994**, *[e tutte le attività comunque non compatibili con la residenza, secondo una valutazione che sarà di volta in volta definita dall'Amministrazione Comunale.] **Sono comunque compatibili le attività laboratoriali con superficie non superiore a150 mq.**

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Nuova costruzione

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

- Piano Particolareggiato
- Intervento diretto, qualora, sulla base di "Progetto unitario convenzionato", gli operatori provvedano individuare le aree pubbliche di standard .

Ciò in base a quanto previsto dall'art. 38 della L. 47/78, che prevede, per un massimo del 15% della volumetria dei nuovi insediamenti residenziali, l'edificazione mediante concessione, purché siano aree limitrofe ai centri edificati, servite dalla rete infrastrutturale esistente.

INDICI, PARAMETRI

IF = 0,50 mq/mq (come previsto dalla Variante specifica approvata con Delibera 521 del 26/6/1996.)

Altezza max = ml. 8,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1). Dovrà essere effettuata una valutazione per tentativi (ipotizzando un indice territoriale), che consenta l'attribuzione del numero di abitanti insediabili per ottenere un equilibrio tra reperimento standard e superficie utile edificabile.

La definizione della superficie fondiaria cui rapportare l'indice, dovrà avvenire attraverso il calcolo degli standard, (25 mq/ab), riferiti agli abitanti insediabili. Gli spazi così calcolati, saranno valutati come se fossero comunque reperiti all'interno del perimetro della zona C/4, individuando, per differenza con la superficie territoriale, la superficie fondiaria cui applicare l'indice e determinando la relativa Superficie utile (SU) massima edificabile .

2). Gli operatori potranno, fatta eccezione per i parcheggi, che dovranno essere reperiti all'interno del perimetro della zona C/4, monetizzare le restanti aree .

3). La superficie utile (SU) sarà comunque quella determinata con i parametri di cui al punto 1 .

**CAP. 5 ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA:
ZONE OMOGENEE “D”
(di cui all’art. 13 L.R. 47/78 e art. 32 L.R. 23/80)**

Destinate ad attività prevalentemente produttive, [direzionali, commerciali, turistiche].

Art. 37 Sottozona “D1”

OGGETTO

Zone produttive, esistenti e di completamento.

Aree destinate ad attività produttive tradizionali, industriali e artigianali.

DESTINAZIONE D’USO

Le destinazioni d’uso sono quelle di cui alla lettera “C” dell’art. 23 delle presenti Norme Tecniche.

E’ ammessa la residenza di servizio, nella misura massima del 10% della S.U. dell’intervento.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro
- Risanamento
- Ristrutturazione
- Ampliamento
- Nuova costruzione

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto

INDICI E PARAMETRI

UF = 0.50 mq/mq

H = 7.50 ml

Standard = 15 % della superficie da destinare ad attività produttive, di cui il 5% a parcheggi e il 10 % a verde.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In caso di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, si dovranno prevedere ripiantumazioni con almeno un albero ogni 50 mq sulle aree a verde.

Si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento del carico urbanistico.

Sono vietate nuove costruzioni per allevamenti intensivi di pollame e suini; le attuali destinazioni, in caso di demolizione, non potranno essere ricostruite. I fabbricati per le altre attività zootecniche dovranno distare almeno ml. 200 dal perimetro delle zone artigianali e industriali.

Non è edificabile la porzione del Comparto D/4 situato a San Savino, individuato con sigla SS10 dell'Appendice alla Relazione Geologica del PRG, come cartografato alla tav. TP3 del PTCP, e ad essa si applicano le prescrizioni di cui all'art.15 comma 4 del PTCP, come riportato all'art. 16/ E punto 2 delle presenti Norme tecniche. Nel resto dell'area l'edificazione è subordinata alle prescrizioni di cui all'art.15 comma 8 del PTCP, come riportato all'art. 16/E punto 6 delle presenti Norme tecniche.

***Nella zona individuata al foglio 32/C della Variante Generale, con sigla " D1.1", dovrà essere garantito l'equilibrio idrogeologico esistente, dovrà essere rispettata la morfologia del terreno, eseguendo sbanchi e riporti solo per le opere fondali e, per modesti livellamenti adattando i fabbricati alla situazione topografica esistente, realizzandoli con il lato maggiore parallelo alle curve di livello. Inoltre negli interventi edificatori dovrà prevedersi una fascia cuscinetto di ampiezza non inferiore a ml. 30, posta tra il fabbricato a destinazione produttiva e gli edifici residenziali esistente all'esterno della zona D.**

Art. 38 Sottozona "D2"

OGGETTO

Zone produttive che necessitano di un riassetto generale, con eventuale riconversione.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui alla lettera "C" dell'art. delle presenti Norme Tecniche.

E' ammessa la residenza di servizio, nella misura massima del 10% della SU dell'intervento.

Sono ammesse anche destinazioni commerciali (punto "b2") e terziarie (punto "b1") **dell'Art.23** delle presenti Norme), purchè contenute nel 20% della SU .

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Risanamento
- Ristrutturazione
- Demolizione con ricostruzione

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Piano urbanistico preventivo, su aree opportunamente individuate dal PRG.

INDICI E PARAMETRI

UT = 0.40 mq/mq

H = 7.50 ml

Standard = 15% della superficie dell'insediamento, di cui 5% a parcheggi e 10 % a verde. **Per le destinazioni b1 e b2 di cui all'art. 23 delle presenti Norme Tecniche lo standard dovrà essere pari a 100 mq per ogni mq di superficie utile ai sensi sell'art. 46 comma 4 della legge regionale 47/78.**

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Su queste aree, anche in riferimento a quanto indicato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono previsti interventi di ampliamento e di riassetto, con ammodernamento, in un quadro organico di interventi, con l'obiettivo di riqualificare le aree e di tutelare l'ambiente.

A tale proposito andrà prevista la piantumazione di almeno un albero per ogni 50 mq di superficie di standard a verde, e la creazione di aree di ristoro.

Negli edifici industriali costituiscono Manutenzione Straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie a rinnovare gli impianti , finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento del carico urbanistico.

Sono vietate nuove costruzioni per allevamenti intensivi di pollame e suini; le attuali destinazioni, in caso di demolizione, non potranno essere ricostruite.I fabbricati per le altre attività zootecniche dovranno distare almeno ml. 200 dal perimetro delle zone artigianali e industriali.

Art. 39 Sottozona “D3”

OGGETTO

Zone artigianali e industriali che fanno parte di Piani particolareggiati approvati, alla data di adozione del PRG..

DESTINAZIONE D’USO

Quelle previste nei Piani preventivi del vigente PRG

E’ ammessa la residenza di servizio, nella misura massima del 10% della SU dell’intervento.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Nuova costruzione

Tutti gli interventi previsti per l’esistente

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto

INDICI E PARAMETRI

Quelli relativi ai Piani attuativi approvati, alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Quelle eventualmente definite dallo strumento vigente originale.

Art. 40 Sottozona “D4”

OGGETTO

Zone previste per nuovi insediamenti produttivi

DESTINAZIONE D’USO

Quelle previste all’art. 23 delle presenti Norme Tecniche, lettera “C”.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Nuova costruzione

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Piano urbanistico preventivo su aree definite da apposito perimetro del PRG.

INDICI E PARAMETRI

UT = 0.30 mq/mq

H = 7.50 ml

Standard = 5% della superficie ^[coperta] territoriale ST va destinata a parcheggi pubblici, e il 10 % della superficie ^[coperta] territoriale ST va destinata a verde attrezzato, aree di sosta e ristoro.

Internamente alle superfici fondiarie, minimo il 20 % sarà destinato a parcheggi privati e minimo il 10% sarà destinato a verde privato, con sistemazione al margine delle proprietà, come arredo alla viabilità pubblica di distribuzione dei lotti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovranno essere piantumate essenze non caducifoglie, in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. *della superficie destinata a standard per il verde* .

In caso di trasferimento delle attuali attività produttive, determinato da ragioni di igiene dell’abitato, per odori, rumori o altre emissioni moleste, tutti gli aspetti relativi allo spostamento, sia in luogo più idoneo del comune o in altro comune, saranno specificati in apposita convenzione, tra Comune e aziende interessate, che il Consiglio comunale dovrà approvare, ai sensi dell’art. 35, comma 13, della L. R. n. 47/78.

Sono vietate nuove costruzioni per allevamenti intensivi di pollame e suini; I fabbricati per le altre attività zootecniche dovranno distare almeno ml. 200 dal perimetro delle zone artigianali e industriali.

Non è edificabile la porzione del Comparto D/4 situato in località Molino Le Vigne, come individuato alla Relazione Geologica all. “D” del PRG. Inoltre le fondazioni dei fabbricati * non dovranno essere posizionate a cavallo di litoidi con differenti proprietà geomeccaniche, anche per evitare effetti probabili di amplificazioni sismiche.

ART.40/A SOTTOZONA "D5"

OGGETTO

Zone previste per nuovi insediamenti produttivi

"DESTINAZIONE D'USO

Quelle previste dall'art. 23 delle presenti Norme Tecniche lettera c1) e quelle agroalimentari, con le seguenti specificazioni:

per attività complementari si intendono le destinazioni d'uso di cui all'art.23 lettere b1),b2),b3),b4),b5),le quali, complessivamente, non potranno superare il 10% della SU edificabile in base all'indice $Ut = 0.40 \text{ mq/mq}$, con l'ulteriore limite del 2% della SU edificabile per le funzioni b2) e b4); per alloggi di guardiania si intendono alloggi di custodia, che dovranno essere localizzati nel P.U.A all'esterno dei lotti destinati alle attività produttive e ad una distanza da queste attività non inferiore al ml.20, ovvero ad una distanza superiore se richiesto dall'A.U.S.L-A.R.P.A in sede di formulazione del parere ai sensi dell'art. 41 della L.R n. 31/2002 e s.m; la SU per alloggi di custodia non potrà superare complessivamente l'1% della Su edificabile nella sottozona D5, oltre alla Su già esistente all'interno della sottozona"

MODALITA' DI INTERVENTO COSTRUTTIVE

Demolizione e successiva nuova costruzione

MODALITA' DI INTERVENTO ATTUATIVE

Piano urbanistico attuativo(P.U.A) esteso a tutto il comprensorio di sottozona D5 come perimetrato nelle tavole del P.R.G con possibilità di prevedere la sua attuazione attraverso stralci funzionali, individuati planimetricamente nel P.U.A. Le modalità di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e/o di ripartizione dei relativi oneri, relativamente agli eventuali stralci funzionali, dovranno essere stabilite in sede di approvazione del P.U.A"

INDICI E PARAMETRI

$UT=0.40 \text{ mq/mq}$

$H=9.00 \text{ ml}$

Standard=5% della superficie [coperta] territoriale ST va destinata a parcheggi pubblici, e il 10% della superficie [coperta] territoriale ST va destinata a verde attrezzamento, aree di sosta e ristoro. Internamente alle superfici fondierie, minimo 20% sarà destinato a parcheggi privati e minimo il 10% sarà destinato a verde privato, con sistemazione al margine delle proprietà, come arredo alla viabilità pubblica di distribuzione dei lotti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovranno essere piantumate essenze non caducifoglie, in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. *della superficie destinata a standard per il verde*

"La realizzazione della zona produttiva, per quanto attiene sia alle infrastrutture per l'urbanizzazione che agli insediamenti, dovrà essere preceduta dalla dimissione e

demolizione di tutti i fabbricati per allevamenti esistenti all'interno della D5 e dalla successiva bonifica igienica delle relative aree”

“Tra le abitazioni interne ed esterne alla zona D5 e i nuovi insediamenti produttivi dovrà essere prevista una fascia cuscinetto inedificata di ampiezza non inferiore a 20 ml ovvero di ampiezza superiore se richiesto dai competenti Servizi A.U.S.L-A.R.P.A in sede di riformulazione di parere ai sensi dell'art.41 della L.R n. 31/2002 e s.m”

“Le aree a parcheggio privato pertinenziale di cui alla L.n.122/89 dovranno essere previste e realizzate in quantità non inferiore a 30mq. Di parcheggio ogni 100 mq di Su”

“tutte le nuove costruzioni dovranno distare dall'asse dell'esistente elettrodotto da 132kV non meno di 50 ml”

“Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dovranno essere realizzate applicando le disposizioni di cui all'art.A-23, commi 1,2,3,6 e 7 della L.R n.20/2002 e s.m”;

La linea aerea in conduttori nudi dell'elettrodotto da 15kV dovrà essere interrata o spostata e/o comunque dovranno osservarsi le relative fasce di rispetto di cui alla Tab.2 delle direttive regionali di cui alla deliberazione della g.r.n 197/2001 come indicato in cartografia.

Gli scarichi dovranno essere allacciati alle condotte esistenti.

Tra la zona artigianale e la zona sportiva dovranno essere crete delle zone alberate nella zona in edificabile individuata in cartografia. A norma dell'Art.15 comma 7°, delle norme del P.T.C.P per una fascia di larghezza pari all'altezza della scarpata sottesa che attraversa la porzione settentrionale del comparto non è consentito di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture;

Sono da escludersi operazioni di sbancamento ai piedi del dissesto cartografico come frana quiescente individuata nella Tavola TP3 del P.T.C.P posto a confine con il settore nord-occidentale del comparto. La superficie di tutti i parcheggi e piazzali di sosta di veicoli pubblici o privati, dovrà essere pavimentata in modo tale da renderla completamente impermeabile e le acque meteoriche di “prima pioggia” dovranno essere raccolte e convognate in fognatura delle acque nere.

Sono invece da effettuarsi pavimentazioni permeabili per le corsie di accesso e di manovra dei parcheggi.

CAP. 5 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”

di cui all'Art. 33 della L.R. 23/80 e dell'Art. 17 della L.R. 6/95.

Sono le parti del territorio, esterne al perimetro dei Centri urbanizzati, in cui il PRG opera per disciplinare gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio agricolo, tutelando le unità produttive, e le varie forme di impresa agricola, associazioni e cooperative, con l'obiettivo di garantire contestualmente la tutela dell'ambiente, nei suoi molteplici aspetti, come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico naturale.

Per l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi il riferimento è l'“Unità fondiaria agricola”, così definita: “Superficie totale derivata da documentazione catastale, depurata dalle tare improduttive”. Ai fini del calcolo delle superfici minime di intervento,

e della applicazione degli indici, sono computate anche le superfici del fondo destinate a zona di rispetto stradale, a zona di rispetto cimiteriale, e dei corsi d'acqua.

L' Unità fondiaria agricola deve essere costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità, salvo la separazione di strade provinciali, comunali, vicinali e interpoderali, corsi e scoli d'acqua .

I nuovi fabbricati, secondo quanto richiesto nel "Regolamento Provinciale per l'esame e per l'approvazione dei PSA", di norma, saranno realizzati nella preesistente "Corte rurale", o Centro Aziendale. Potranno essere consentite altre localizzazioni qualora vi siano vincoli, urbanistici, igienici, ambientali, o motivi di dotazione infrastrutturale , oppure ragioni geologiche.

Non saranno consentite nuove edificazioni per le unità fondiari agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli anche a seguito di frazionamento:

- 1) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- 2) 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 dieci anni dalla trascrizione dei limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

Il requisiti abilitativi per la costruzione di nuovi edifici residenziali e annessi legati all'attività agricola, è possedere contemporaneamente la proprietà del terreno e il titolo di Imprenditore Agricolo Professionale.

Il proprietario e Imprenditore Agricolo Professionale, l'affittuario coltivatore diretto, non dovranno possedere altri fabbricati in proprietà o in affitto (anche se non rurali) ad una distanza minore di 50 km in linea d'aria dal fabbricato da costruire.

Nelle zone "E" gli standards sono richiesti soltanto in caso di cambio dell'uso che comporti una loro corresponsione, e, di norma, saranno monetizzati. Gli edifici, individuati nelle Tav. 32 a.b.c.d, del PRG, con apposita simbologia, come Beni culturali e ambientali e storico-testimoniali, secondo i criteri di cui all'art.40 della L.R. n. 47/78, cos' come modificata dalla L.R. 6/95. sono normati dall'art.45 delle presenti Norme Tecniche, individuati con la sigla di zona "E / 6".

E' inoltre vietato il recupero di tettoie e baracche, di altezza inferiore a ml 2,50.

Tutte le costruzioni in zona agricola sono soggette alla stipula di Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art. 40 della legge 47/78, relativamente all'intera azienda agricola.

Nelle zone "E", gli interventi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni, saranno regolati in base alla seguente tabella sinottica riassuntiva, salvo poi le specifiche limitazioni e prescrizioni che sono definite nelle singole sottozone, soprattutto in funzione della peculiare componente di controllo ambientale che è attribuita alle zone agricole :

Nelle zone "E", gli interventi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni, saranno regolati in base alla seguente tabella sinottica riassuntiva, salvo poi le specifiche limitazioni e

prescrizioni che sono definite nelle singole sottozone, soprattutto in funzione della peculiare componente di controllo ambientale che è attribuita alle zone agricole :

**TABELLA SINOTTICA ZONA AGRICOLA:
INTERVENTI SULL'ESISTENTE (EDIFICI NON SOGGETTI A VINCOLO DI TUTELA)**

Situazione attuale zona E	Residenziale esistente
Destinazione alla adozione del PRG	Abitazione agricola, uso lettera "d2" delle presenti norme.
Intervento PRG	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione Ristrutturazione edilizia Ampliamento max 20% di SU [e max 120 mq] E' compatibile il cambio d'uso da "d2" ad "a" , con il contestuale pagamento degli oneri di cui alla legge 10/77. In questo caso, anche asseguito di futuri frazionamenti, non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi. In luogo degli oneri di cui alla l. 10/77, l'intervento di recupero può essere subordinato alla stipula di una convenzione in cui il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione di opere di tutela e riqualificazione ambientale.
Parametri	H max = 7,50 ml oppure H esistente se > 7,50.

Situazione attuale zona E	Residenziale esistente, uso "a" delle presenti NTA.
Destinazione alla adozione del PRG	Non connessa con la produzione agricola (seconde case etc.)
Intervento PRG	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione . Ristrutturazione edilizia [Ampliamento max 15% di SU e max 120 mq] <i>Di norma non sono consentiti ampliamenti: solamente nel caso di un alloggio unico sarà consentito di ampliare la SU esistente fino ad una superficie utile totale dell'alloggio di mq.120</i> <i>Nel caso di attività esistenti legittimate e sanate del tipo produttivo e rientranti nel comparto ricettivo, somministrazione alimenti, bevande e ristorazione, srà possibile realizzare un ampliamento della superficie esistente fino a raggiungimento massimo di 300 mq di superficie utile lorda complessiva e la costruzione di logge e balconi di superficie non superiore al 20% della superficie utile lorda.</i> <i>E' compatibile il cambio d'uso da "a" a "d2".</i>
Parametri	H max = 7,50 ml oppure H esistente se > 7,50.

Situazione attuale zona E	Non residenziale esistente, uso "d1" produttivo agricolo, delle presenti norme.
Dest.aadoz.PRG	Asservita a produzione agricola
Intervento PRG	Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione e ricostruzione con la stessa superficie utile. Ristrutturazione edilizia Ampliamento max 20% della superficie utile esistente E' compatibile il cambio d'uso da "d1" a "d2". <i>solo se compatibile con la tipologia dell'edificio esistente.* e comunque nel rispetto delle disposizioni e dei parametri relativi a interventi di nuova costruzione e delle norme di cui all'art.40 della L.R. n. 47/78 e s.m.</i>
Parametri	H max = 7,00 ml oppure H esistente se > 7,00.

B) NUOVA COSTRUZIONE

Destinazione d'Uso	Uso lettera "d1" e "d2": abitazione per l'imprenditore agricolo professionale e proprietario e/o coltivatore diretto affittuario dell'unità fondiaria agricola e annessi agricoli realizzati in funzione della produzione agricola.
Modalità di Intervento attuative	-Intervento Diretto -P.S.A. oppure Strumento di iniziativa privata, art. 40 L.R.47/78. <u>Si farà riferimento al P.S.A. semplificato, di cui alla lettera m8 del Regolamento Edilizio tipo approvato con delibera G.R. n. 593 del 28.02.1995, il cui iter si esaurisce in ambito comunale.* Il PSA deve osservare la procedura di approvazione di cui all'art. 25 della L.R. , n. 47/78 e s.m.</u>
Modalità di intervento Costruttive PRG	<p>Nuova Costruzione : Può essere richiesta solo dal proprietario della Unità Fondiaria Agricola in possesso del requisito di Imprenditore Agricolo Professionale in funzione alla conduzione del fondo.</p> <p>Non saranno consentite nuove edificazioni per le unità fondiaria agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli anche a seguito di frazionamento:</p> <p>a)nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;</p> <p>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 dieci anni dalla trascrizione dei limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura</p> <p><u>*[I fabbricati per attività zootecniche dovranno distare almeno[ml. 200 dal perimetro delle zone residenziali e del territorio urbanizzato,e] ml.20 dalle residenze agricole].Per le attività zootecniche si dovranno osservare le distanze dagli insediamenti residenziali di cui all'art.12 punto D2. delle NTA, e, comunque, una distanza non inferiore a 200 ml. Dalle zone residenziali di cui alle zone "A,B,C".Sono vietate nuove costruzioni per allevamenti intensivi o industriali di pollami e suini.</u></p> <p>Tutte le costruzioni in zona agricola ivi comprese l'abitazione dell'imprenditore agricolo, sono soggette alla stipula di Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art. 40 della legge 47/78, relativamente all'intera unità fondiaria agricola.</p> <p>La richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola deve essere corredata da Relazione firmata da Perito agrario, agrotecnico o agronomo iscritto al relativo Albo professionale, con annessa Dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'impresa agricola, (come da fac-simile allegato alle norme dell'Appendice n. 2 del P.T.C.P.) in cui si assevera che l'azienda agricola è in possesso di tutti i requisiti di redditività e di lavoro necessario alla sua conduzione elencati nella predetta Dichiarazione.</p> <p>L'imprenditore agricolo professionale alla richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà acquisire la residenza nella costruzione residenziale solo per sé stesso e solo per il coltivatore diretto affittuario pena il diniego del certificato e atti conseguenti.</p>

Parametri	<p>SF min = <u>50.000 mq</u> per aziende nate dopo il 28/04/75 SF min = 20.000 mq per aziende nate prima del 28/04/75 L'unità fondiaria agricola deve essere costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità, salvo la separazione di strade provinciali, comunali, vicinali e interpoderali, corsi e scoli d'acqua. UF = 0,01 mq/mq Residenziali (100 mq/Ha)*<u>con SU massima di 200 mq.</u> UF = 0,015 mq/mq per annessi agricoli (150 mq/Ha) Hmax =ml.7,50 * <u>L'indice UF = 0,015 mq/mq per annessi agricoli</u> potrà essere superato, con un incremento massimo del 50%, in sede di PSA, soltanto se gli incrementi saranno strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda e se saranno compatibili con le esigenze di carattere ambientale, come definito dal PRG in riferimento</p>
-----------	--

Art.41 Sottozona omogenea "E1"

OGGETTO

Aree agricole Normali, in grado di sviluppare la produzione senza particolari misure cautelative

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui all'art. "23" delle presenti N.T.A., alle lettere "d.1" e "d.2" e **lett. "A", con esclusione delle attività complementari della residenza.**

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Quelle previste nella tabella sinottica delle zone agricole.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto

Piani di sviluppo aziendali o interaziendali di iniziativa privata, art.40 della L. R. 47/78, e art.33 della L. 23/80. Per il Regolamento si fa riferimento all'allegato alla delibera n. 52 del 9 /9/1996, del Consiglio Provinciale della Provincia di Rimini, Assessorato all'Agricoltura.

Per i PSA, si farà riferimento al P.S.A. semplificato, di cui alla lettera m8 del Regolamento Edilizio tipo approvato con delibera G.R. n. 593 del 28.02.1995, il cui iter si esaurisce in ambito comunale.

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, previsti nei piani quinquennali di sviluppo agricolo.

Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 24 della L. 47 /78

Nelle zone agricole non sono ammessi i Piani Integrati di cui alla legge 179/92

INDICI E PARAMETRI:

Quelli previsti nella tabella sinottica delle zone agricole.

PRESCRIZIONI:

Non sono ammesse nuove costruzioni relative ad allevamenti, di pollame e di suini.
Le attuali destinazioni , in caso di demolizione, non potranno essere ricostruite.

Nel caso di attività esistenti legittimate e sanate del tipo produttivo e rientranti nel comparto ricettivo, somministrazione alimenti, bevande, ristorazione, sarà possibile realizzare un ampliamento della superficie esistente fino al raggiungimento massimo di 300 mq di superficie utile lorda complessiva e la costruzione di logge e balconi di superficie non superiore al 20% della superficie utile lorda.

Art.42 Sottozona omogenea “E2”

OGGETTO

Zone agricole [perimetrate nel PRG caratterizzate dalla significativa presenza di aree a bosco, e da presenza di vincolo idrogeologico.] **di rilevante interesse paesaggistico-ambientale-vegetazionale.**

DESTINAZIONE D’USO

Le destinazioni d’uso sono quelle di cui all’art. “23” delle presenti N.T.A., alle lettere “d.1” e “d.2” e **lett. “A”, con esclusione delle attività complementari della residenza**

.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Quelle previste nella tabella sinottica delle zone agricole.

La nuova costruzione non è consentita nei casi specificati nelle prescrizioni particolari.

Gli edifici esistenti che presentano lesioni gravi per dissesto comprovato da perizia geologica, possono essere demoliti, e ricostruiti all’interno della proprietà, purché in area non propensa al dissesto.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Come zona E1, con possibilità di definire la convenzione, in caso di ristrutturazione, per il riassetto geomorfologico dell’area, in sostituzione degli oneri tradizionali secondo quanto previsto dalla legge regionale 47/78.

INDICI E PARAMETRI

Quelli previsti nella tabella sinottica delle zone agricole.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le zone, in base alla tav. TP3 e all’art 20 del PTCP, sono di particolare interesse paesaggistico - ambientale e comprendono ambiti territoriali caratterizzati da aspetti di pregio sia per le componenti geologiche, vegetazionali e percettive sia per le componenti storico - testimoniali.

Le prescrizioni particolari del presente articolo sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali di pregio e al controllo delle trasformazioni antropiche e morfologiche che potrebbero alterarne l’equilibrio.

Gli interventi previsti sono volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

- a. parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;**
- b. percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;**
- c. zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, finzionali ad attività di tempo libero.**

Nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti:

- a. **[Interventi sugli edifici esistenti, non agricoli, in base all'art.36 lettere A1,A2,e A3, e agli artt. 42 e 43 della Lr 47/78 e s.m.]*
- a. Sugli edifici esistenti non agricoli sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia; sono inoltre ammessi interventi di Demolizione e ricostruzione e Ampliamento non superiori al 20% della Superficie utile esistente, purchè nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali locali.**
- **Di norma non sono consentiti Ampliamenti dell'esistente; soltanto nel caso di un unico alloggio sarà possibile ampliare la superficie utile esistente , fino ad un massimo di 120 mq.**
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR;**
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di -dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;**
- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;**
- e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Nelle zone che interessano la paleofalesia ricadente nel sistema costiero sono comunque escluse tutte le movimentazioni di terreno che portino alla modifica dell'andamento piano - altimetrico rilevabile dal piano di campagna.**

Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. del sesto comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al secondo comma qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione, del presente Piano ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

- La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui all'ottavo comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
- Le pubbliche autorità competenti possono, in relazione a particolari necessità di salvaguardia, stabilire limitazioni al transito di mezzi motorizzati nei terreni di cui al presente articolo.

In linea generale le attività agricole saranno finalizzate all'arricchimento vegetazionale, e alla riqualificazione degli arredi verdi delle pertinenze delle case sparse.

Art. 43 Sottozona omogenea "E3"

OGGETTO

Aree agricole [prevalentemente instabili dal punto di vista geologico.] **di interesse paesaggistico, produttivo, morfologico insediativo.**

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A., alla lettere "d1" e "d2", e ***lett."A", con esclusione delle attività complementari della residenza .***

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Quelle previste nella tabella sinottica delle zone agricole.

La nuova costruzione non è consentita nei casi specificati nelle prescrizioni particolari. Gli edifici esistenti che presentano lesioni gravi per dissesto comprovato da perizia geologica, possono essere demoliti, e ricostruiti all'interno della proprietà, purché in area non propensa al dissesto.

MODALITÀ D'INTERVENTO ATTUATIVE

Come zona E1, con possibilità di definire convenzione, in caso di ristrutturazione, per il riassetto geomorfologico dell'area, in sostituzione degli oneri tradizionali secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78.

INDICI E PARAMETRI

Quelli previsti nella tabella sinottica delle zone agricole.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Secondo quanto indicato nella Pianificazione sovraordinata del **PTCP** [e del Piano Infraregionale della Provincia di Rimini,]

Il territorio interessato è a prevalenza d'usi agricoli, e presenta rilevante interesse o per valori paesaggistici estesi o per il carattere particolarmente produttivo a fini agricoli delle aree o per la sua collocazione come elemento di discontinuità o di margine verde agli insediamenti.

Il territorio è riservato agli usi agricoli, alle connesse residenze ed attrezzature per la conduzione dei fondi.

- **Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solo se connessi all'attività agricola**
- **I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore al 2% dell'appezzamento;**

Non sono consentiti:

- **piste per corse e prove d'auto, moto, motocross;**
- **allevamenti zootecnici intensivi.**

- Per l'edificio esistente ad uso agricolo sono anche consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della superficie utile esistente fino al raggiungimento dei limiti di edificabilità di cui alla Tabella sinottica relativa alle zone "E".
- Di norma non sono consentiti Ampliamenti dell'esistente a destinazione non legata all'agricoltura ; soltanto nel caso di un unico alloggio sarà possibile ampliare la superficie utile esistente , fino a raggiungere una superficie utile totale di 120 mq.

Art. 44 Sottozona omogenea "E4"

OGGETTO

Aree di tutela del Parco fluviale del Conca, sulla base di prescrizioni e indirizzi del [PTPR e del Piano Infraregionale.] P.T.C.P.

DESTINAZIONE D'USO

Parco con attrezzature amovibili e precarie, con esclusione di ogni opera che determini l'impermeabilizzazione del suolo.

Percorsi , spazi di sosta pedonali, e corridoi ecologici e attività di tempo libero

Infrastrutture di interesse locale o superiore

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Quelle previste nella tabella sinottica delle zone agricole.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento preventivo, con Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

INDICI E PARAMETRI

UT = 0.002 mq/mq di ST

UF = 0.01 mq/mq.

H max = 4.50 ml Parcheggi = 1 mq/20 mq di ST

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Saranno consentiti chioschi e costruzioni precarie per il ristoro e sarà consentito il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione del parco, e attrezzature per la sosta.

La costruzione delle attrezzature, secondo le previsioni del piano particolareggiato, spetta alla Pubblica Amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative enti e privati, che assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali e garantendo il controllo pubblico del servizio.

I parcheggi saranno realizzati marginalmente all'area.

Le aree non utilizzate saranno sistemate a bosco, e a prato, e le specie vegetali saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale.

Saranno creati percorsi pedonali e ciclabili, e spazi di sosta attrezzati.

Saranno consentiti impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, etc.

Nelle aree esondabili, entro 10 metri dall'alveo di piena ordinaria, è vietata qualsiasi costruzione, allo scopo di consentire il formarsi di corridoi ecologici.

L'eventuale estrazione di materiali litoidi sarà disciplinata dalla L.R. 18/7/1991 n.17.

L'utilizzazione agricola è consentita fino all'adozione del Piano Particolareggiato.

* [Sugli edifici esistenti ,(se non individuati come edifici di interesse storico-testimoniale, per i quali valgono le norme di cui all'art. 45 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione), sono consentiti tutti gli interventi, con esclusione della Nuova costruzione.]

*** Si devono inoltre osservare le disposizioni di cui ai punti A, A1, B, e C, dell'art.16 delle NTA.**

Art. 45 Sottozona “E5”

OGGETTO

Aree agricole di definizione e rispetto dell'abitato.

DESTINAZIONE D'USO

Quelle previste per la Zona “E1”, con esclusione dei *Piani di sviluppo Aziendali*.

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Quelle previste dalla tabella sinottica delle Zone Agricole.

E' esclusa la Nuova costruzione, se non come Ristrutturazione, nell'ambito della superficie utile esistente, all'interno del lotto di pertinenza

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto

INDICI E PARAMETRI:

Quelli previsti nella tabella sinottica delle zone agricole.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' vietato qualsiasi frazionamento di unità preesistenti

Non è applicabile il Piano di Sviluppo aziendale e interaziendale

Le prescrizioni sono funzionali alla funzione fisiologica di Parco Campagna, a salvaguardia dell'insediamento urbano.

Art. 46 Sottozona "E/6"

OGGETTO

Edifici isolati o complessi edilizi di interesse storico, ambientale, culturale.

Sono individuati nelle tavole di PRG n. 32 (a-b-c-d), n. 21, quadro d'unione tav.21, e elaborato schede Beni in territorio agricolo n. 31.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso, per ogni unità, sono previste tenendo conto dell'art. 2 L.R. 46/88, e della L.R. n. 47/78, e del piano di sviluppo della rete distributiva, di cui alla legge n. 426 del 11/6/1971.

La destinazione consentita è quella residenziale, rurale o non rurale, art. 21 lettera a e lettera d.2 delle presenti Norme), con possibilità di destinazione Agrituristica.

Non sono ammesse le funzioni collegate con la residenza, di cui alla lett."A" dell'art.[22] 23 delle presenti Norme.

Qualora l'edificio faccia parte funzionalmente di Azienda agricola, (come definita dall'art. 40 della L.R. 47/85), può essere inoltre consentito quanto segue:

Aumento una tantum di mq 100 di superficie utile residenziale (SU), con riutilizzo di spazi accessori a destinazione agricola, escludendo alterazioni tipologiche, e mantenendo materiali tradizionali per le coperture e per gli infissi; andranno inoltre mantenute le pendenze dei tetti e le linee di colmo.

MODALITÀ DI INTERVENTO COSTRUTTI VE

Manutenzione Ordinaria

Manutenzione Straordinaria

Restauro e Risanamento conservativo,(cat. A1, A2 [e A3] ,**art.36 e s. m. della legge 47/78** ,[con esclusione del Ripristino edilizio] .

In caso di fatiscenza o attuale parziale demolizione dell'edificio, qualora sia possibile recuperare una adeguata documentazione della struttura tipologica e dell'assetto generale (piante storiche, piante catastali, etc.), è possibile il ripristino **tipologico**, utilizzando anche la eventuale demolizione e ricostruzione.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento edilizio diretto, esteso alle singole unità fondiariae, e cioè all'entità edilizia che contiene una o più di una unità immobiliare, con una omogenea caratterizzazione formale e funzionale.

Il Piano Regolatore individua i beni di interesse storico, ambientale, culturale, meritevoli di conservazione, in sintonia con gli indirizzi del [Piano Territoriale Paesistico Regionale, e del Piano Infraregionale.]

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La Manutenzione Straordinaria non è ammessa nei casi di "Restauro scientifico", (cat. "A1").

Per tali casi sarà chiesta la Concessione.

CAP. 6 ZONA OMOGENEA “F”
(attrezzature di interesse generale)

Art. 47 Sottozona “F1”

OGGETTO

Parti di territorio destinate ad Attrezzature Termali

DESTINAZIONE D’USO

- Realizzazione di infrastrutture connesse con l’esercizio delle terme;
- Attuazione cicli curativi, idroterapia, etc.;
- Sfruttamento risorse del sottosuolo, ai fini dell’esplicazione attività curative, inalazioni, aerosol, fanghi;
- Realizzazione di infrastrutture culturali, ricreative, commerciali, di svago, sportive
- Stabilimento termale con servizio tecnologico;

[Attrezzature commerciali turistiche;]

MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE

Nuova costruzione

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Piano particolareggiato di iniziativa privata

INDICI E PARAMETRI

UT = 0.30 mq/mq

H max = **8,50 ml**

Distanza minima dai confini = 10.00 ml

Parcheggi : 0,40 mq /mq di superficie utile edificata.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L’area è destinata alla conservazione, al potenziamento, e alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi connessi con lo sfruttamento delle sorgenti di acqua termale.

Le attività sono in sintesi:

Sfruttamento risorse sottosuolo (attività curative);

Attuazione di cicli curativi ;

Realizzazione infrastrutture culturali, ricreative, commerciali;

Le aree libere da edificazione e infrastrutture (tennis, galoppatoio, etc), sfruttando e potenziando il verde esistente, saranno sistemate e alberate.

Le attività commerciali avranno un carattere di complementarietà rispetto alle funzioni legate all’esercizio delle Attrezzature Termali.

Non sarà edificabile la porzione di area interessata da paleofrana come cartografata all’elab. “D” della Relazione Geologica ,cui si applicheranno le prescrizioni dell’Art.15 comma 4 del P.T.C.P., come riportato all’Art. 16/E punto 2 delle presenti Norme Tecniche , più una fascia di rispetto di ml. 30 verso monte , (potrebbe essere interessata da evoluzione retrogressiva del dissesto).

Art. 48 Sottozona omogenea “F2”

OGGETTO

Zona per il Parco naturale del Rio Calamino.

DESTINAZIONE D’USO

Parco naturale tra il Capoluogo e Taverna.
destinato all’uso esclusivamente naturale.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento preventivo, attraverso Piani Particolareggiati, di iniziativa pubblica, alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E’ vietata la costruzione di edifici, di viabilità non pedonale, di linee tecnologiche, la installazione di impianti pubblicitari, il prelievo di materiali inerti, che non siano funzionali al riassetto idrogeologico e morfologico.

E’ ammessa la costruzione di piccole attrezzature necessarie all’uso del Parco.

I parcheggi saranno realizzati marginalmente all’area.

All’interno del Parco potranno essere previsti nuovi sentieri pedonali, e tappeti erbosi, adatti alla sosta dei pedoni, in armonia con l’ambiente naturale circostante.

Sarà sviluppata la funzione protezionistica, educativa, ricreativa del Parco Naturale.

Fino alla applicazione dei P.P., è fatto divieto ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d’acqua e della vegetazione, nonché degli edifici esistenti, escluso quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento strutture.

Obiettivo primario del Parco naturale sarà quello di potenziare e difendere il verde, e la struttura paesaggistica del parco, stabilizzando e apportando opportuni fattori correttivi all’assetto idrogeologico del Rio Calamino, salvaguardando la “naturalità” dei luoghi.

CAP. 7: ZONE OMOGENEE “G”

Aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima di servizi pubblici,

Art. 49 Sottozona omogenea “G1”

OGGETTO

Aree di uso pubblico per il Verde naturale, attrezzato, sportivo.

DESTINAZIONE D’USO

Aree attrezzate ricreative a disposizione del pubblico.

Attrezzature per il gioco, per la ricreazione, per la difesa dell’impianto vegetazionale, per la creazione di aree e percorsi pedonali, ciclabili e attrezzate per lo sport.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto.

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

INDICI E PARAMETRI

Le attrezzature che saranno costituite da edifici , dovranno riferirsi ai seguenti parametri:

UT = 0.15 mq/mq

H max = 4,50 ml

Distanza minima dai confini = 5.00 ml

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L’attuazione delle aree destinate a servizi usati dalla collettività a fini ricreativi, culturali, sportivi, può avvenire sia mediante acquisizione della proprietà da parte del Comune, che con assoggettamento a servitù di uso pubblico, attuato attraverso convenzione, in cui il proprietario, si impegna a realizzare gli impianti necessari per l’uso previsto dal Piano Regolatore, a mantenerli in stato di efficienza, a garantirne l’accesso e l’uso al pubblico, ad applicare tariffe definite con criteri stabiliti. La servitù si intende a tempo indeterminato ed ha la durata del PRG .

Saranno previsti parcheggi nella misura massima del 10% dell’area di intervento nel caso di verde “non attrezzato”, e nella misura del 20% nel caso di aree attrezzate sportive. Saranno ammesse attrezzature di ristoro, chioschi, bar, ristoranti, rispettando gli indici e i parametri indicati. **Le previsioni di zona G/1 situate a Osteria Nuova , poste tra la provinciale 18 e il fiume Conca dovranno rispettare l’art. 22 del PTCP con riferimento alle prescrizioni di cui al comma 3.**

-Non è edificabile *[la porzione del Comparto] *il comparto G/1 situato in località Croce, sigla CR4 dell’Appendice alla Relazione Geologica del PRG.

-Non è edificabile la porzione del Comparto G/1 situato in località S.Savino, sigla SS2 dell’Appendice alla Relazione Geologica del PRG, cui si applicano le prescrizioni dell’Art. 15 del PTCP comma 8, come riportato all’Art. 16/E punto 2 delle NTA del PRG.

-L’edificazione del Comparto G/1 in Taverna sigla TV6 è subordinata alle prescrizioni dell’Art. 15 del PTCP comma 8, come riportato all’Art. 16/E punto 2 delle NTA del PRG.

Art. 50 Sottozona "G2"

OGGETTO

Zone per servizi pubblici: civili, religiosi, scolastici.

DESTINAZIONE D'USO

Istruzione:

Asili nido e Scuole materne

Scuole elementari e medie dell'obbligo

Attrezzature di interesse generale:

Servizi sociali e sanitarie

Attrezzature religiose (Chiese,Oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente)

Attrezzature culturali (Musei biblioteche, mostre, esposizioni permanenti)

Attrezzature ricreative (circoli vari)

Mercati

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto con concessione gratuita

Piano di Recupero di iniziativa pubblica

INDICI E PARAMETRI:

UF = 0.60 mq/mq

H max = 10.00 ml

Parcheggi: Dimensionamento in funzione del numero di utenti con un minimo 15% della superficie fondiaria.

Aree verdi: tutta l'area restante oltre le strade, l'area per le attrezzature, i parcheggi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi eventualmente realizzati da soggetti che siano diversi dall'Amministrazione Comunale o diversi dall'Ente Istituzionale preposto, saranno convenzionati con il Comune, per garantire la salvaguardia dei fini pubblici nel collettivo interesse.

Non è edificabile la porzione del Comparto G/2 situato in località Capoluogo, , sigla MCL 4 dell'Appendice alla Relazione Geologica del PRG, come da Tav. TP3 del PTCP, cui si applicano le prescrizioni dell'Art. 15 del PTCP comma 4, come riportato all'Art. 16/E punto 2 delle NTA del PRG.

-Su parte del Comparto G/2 situato in località Taverna, sigla TV2 dell'Appendice alla Relazione Geologica del PRG, si applicano alla edificazione le prescrizioni dell'Art. 15 del PTCP comma 7, come riportato all'Art. 16/E punto 5 delle NTA del PRG.

-Non è edificabile la porzione del Comparto G/2 situato in località Taverna, sigla TV3 dell'Appendice alla Relazione Geologica del PRG, El. "D" allegato alla Relazione Geologica. Per la parte attraversata da scarpata di terrazzo fluviale si applicano*] le prescrizioni di cui all'art. situato in località Taverna, sigla TV2 dell'Appendice alla Relazione Geologica del PRG.]*disposizioni di cui all'art. 16/E punto 5 delle NTA.

Art.50/bis Zona G2/1 “Verde pubblico vincolato”

OGGETTO:

Zona a verde pubblico di conservazione della zona archeologica esistente.

DESTINAZIONE D’USO

Zona di rilevante interesse archeologico.

Possibilità di approfondimenti degli scavi autorizzati dalla Soprintendenza.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono vietate opere edili di qualsiasi tipologia.

Vi si potranno installare solo chioschi per eventuali punti di accoglienza, servizi igienici o uffici per una superficie massima di 40 mq ed un'altezza di ml 3,00.

Sono consentiti inoltre interventi di costruzione di percorsi pedonali e di installazione di recinzioni.

L'area dovrà preservare nel tempo le caratteristiche riscontrate all'atto di Adozione di codesta norma tecnica.

Art. 51 Sottozona “G3”

OGGETTO

Zone per servizi pubblici, parcheggi di urbanizzazione .

DESTINAZIONE D’USO

Parcheggi pubblici, così come individuati nelle planimetrie di PRG.

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE

Intervento diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In tutti i parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante d'alto fusto, nei modi e nelle quantità di :

una pianta per ogni 30 mq.

Nei parcheggi possono essere ricavati distributori carburante, in ragione di non più di 1/3 della sup. a parcheggio.

La dotazione minima di parcheggio sarà:

Superficie convenzionale=1 posto auto ogni 25 mq di SF.

Le aree relative ai parcheggi debbono considerarsi comprensive delle corsie di servizio e delle aree verdi di arredo ad aiuole.

I parcheggi saranno di norma realizzati a pettine.

La dimensione del posto auto, sarà , al netto degli spazi di manovra, delle seguenti dimensioni:

ml. 5,00xml.2,50.

CAP. 8: ZONE DI RISPETTO

Art. 52 Fasce di rispetto degli elettrodotti

In riferimento alle tabelle 1 e 2 della Deliberazione della Giunta Regione Emilia Romagna 20 febbraio 2001, n.197 :Direttiva per l'applicazione della L.r 31/10/2000, n. 30 recante «Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico ». Pubblicata sul BU E. Romagna del 16/03/2001, in applicazione degli art. 4,6,8,13 della Lr 31 ottobre 2000, n.30 concernente«Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico ». ed in riferimento agli indirizzi contenuti nel Piano Infraregionale della Provincia di Rimini, le distanze di rispetto dagli elettrodotti, ferme restando le norme di distanza di rispetto degli elettrodotti, previste nella normativa nazionale, e cioè l'art.5 del DPCM 23/4/92 e L.R. n. 10 del 22/2/93, fissate a partire dall'asse in proiezione della linea, in relazione al voltaggio, sono le seguenti:

dimensioni in metri della fascia laterale di rispetto per il perseguimento dell'obbiettivo di qualità di 0,2 microTesla al ricevitore (nuova costruzione):

- elettrodotti da 380 KV:
100 ml per Terna singola,
70 ml per Doppia terna ottimizzata,
150 ml per Doppia terna non ottimizzata,
in piano ai due lati dell'asse della linea
- elettrodotti da 220 KV:70 ml per Terna Singola,
40 ml per Doppia terna ottimizzata,
80 ml per Doppia terna non ottimizzata,
in piano ai due lati dell'asse della linea
- elettrodotti da 132 KV : 50 ml per Terna Singola,
40 ml per Doppia terna ottimizzata,
70 ml per Doppia terna non ottimizzata,
in piano ai due lati dell'asse della linea
- elettrodotti da 15Kv (MT) ovvero <132Kv: 20ml in piano, ai due lati dell'asse della linea, ovvero alle distanze di cui alla Tabella 2 della Delibera di G.R. N° 197 del 20.02.2001 congiuntamente al D.I.16.09.91

dimensioni in metri della fascia laterale di rispetto per l'individuazione di potenziali ricettori con esposizione superiore a 0,5 microTesla al ricevitore (esistente):

- elettrodotti da 380 KV: 65 ml per Terna singola,
45 ml per Doppia terna ottimizzata,
95 ml per Doppia terna non ottimizzata,
in piano ai due lati dell'asse della linea
- elettrodotti da 220 KV:50 ml per Terna Singola,
25 ml per Doppia terna ottimizzata,

in piano ai due lati dell'asse della linea

- elettrodotti da 132 KV : 30 ml per Terna Singola, 25 ml per Doppia terna ottimizzata, 45 ml per Doppia terna non ottimizzata, in piano ai due lati dell'asse della linea
- elettrodotti da 15Kv (MT) ovvero <132Kv: 20ml in piano, ai due lati dell'asse della linea, ovvero alle distanze di cui alla Tabella 2 della Delibera di G.R. N° 197 del 20.02.2001 congiuntamente al D.I.16.09.91

Le fasce di rispetto costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio ai sensi dell'art A-25 della Lr20/00.

La distanza minima degli edifici e loro pertinenze con permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere, da spazi destinati all'infanzia o da aree ove se ne preveda la realizzazione dalle nuove cabine MT/BT dovrà essere di almeno 5 metri.

Il Prg stabilisce una fascia di rispetto minima ,corrispondente a quella stabilita dalla legge sopra citata, in cui per legge è vietata qualsiasi costruzione (ovvero sono vietati interventi non conformi alle disposizioni dell'art. 13, comma 4, della LR n. 30/2000, che si riporta in sostanza di seguito: Gli strumenti urbanistici devono assicurare, con riferimento agli impianti con tensione uguale o superiore a 15.000 volt, che si realizzi il perseguimento del valore di qualità di 0,2 micro Tesla di induzione magnetica valutata al ricettore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere. Il perseguimento del valore di qualità deve essere realizzato attraverso gli strumenti urbanistici sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti).

Nelle zone agricole, con esclusione degli edifici di cui all'art. [45] *46 , di interesse storico-culturale e ambientale, i manufatti ricadenti in aree in cui l'induzione magnetica è superiore a 0,2 [mT] *micro-Tesla , potranno essere trasferiti all'esterno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate nelle tavole della V.Generale del PRG ovvero in aree interne alle predette fasce ma in cui si sia comunque verificato (con formale parere ARPA e AUSL) che i valori di campo magnetico rientrano nel valore di qualità (< 0,2 [mT] *micro-Tesla) . Il nuovo fabbricato dovrà avere comunque una collocazione prossima il più possibile rispetto al preesistente edificio.

Sempre nelle zone agricole, è possibile applicare le norme di cui al comma precedente anche se l'edificio da trasferire ricade nel territorio di un comune confinante, purché l'edificio sia ubicato nelle adiacenze del confine amministrativo del territorio Comunale di Monte Colombo. Nel caso in cui il proprietario del manufatto da trasferire sia, alla

data di approvazione del P.r.g.v., anche il proprietario di terreno limitrofo a una zona di completamento in cui siano presenti i sottoservizi (acquedotto, linee elettriche, telefoniche, di fognatura, di illuminazione, strade ect), è preferibile che lo spostamento avvenga su un'area con le predette caratteristiche di urbanizzazione, purché la stessa sia ubicata nelle vicinanze del preesistente edificio e dell'area nella quale lo stesso avrebbe dovuto essere trasferito applicando le disposizioni del comma precedente. In questo caso occorre presentare anche regolare istanza per la Demolizione del fabbricato nel Comune in cui è esistente l'edificio, nella quale si definisca la consistenza del manufatto che si intende spostare, nonché un atto unilaterale d'obbligo, con adeguate garanzie finanziarie e le conseguenti sanzioni, dove si vincoli il dovere della demolizione e il diritto alla ricostruzione nel territorio comunale di Monte Colombo.

Art. 53 Fasce di rispetto cimiteriali

Per le aree cimiteriali, in base all'art. 38 del R.D. 1265 del 1934 e del DPR 10/9/90 n. 285, vengono indicate le fasce di rispetto entro cui è vietata l'edificabilità, con esclusione di piccoli manufatti precari, quali chioschi per vendita fiori, e oggetti di culto, e in cui è ammesso, per l'esistente, quanto segue:

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria;

Restauro;

Risanamento conservativo;

Ristrutturazione edilizia;

La dotazione di parcheggi pubblici, nella attrezzatura delle struttura cimiteriali, sarà in misura non inferiore a mq. 10 ogni 100 mq di superficie.

*** [Art. 54 Fasce di rispetto ambientali**

Le fasce di rispetto ambientali sono stabilite in sintonia con le prescrizioni e con gli indirizzi del [Piano Territoriale Paesistico Regionale, così come definito e integrato dal Piano Infra-regionale della Provincia di Rimini.] P.T.C.P

Esse riguardano laghi, bacini, corsi d'acqua, erano individuate alla serie 1 del PTPR con riconferma alla tavola TP1 del PTCP e sono applicate con esclusione delle aree che, alla data di adozione del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), abbiano le seguenti caratteristiche:

Aree che ricadono in territorio urbanizzato, nel PRG vigente, perimetrato ai sensi dell' 13 legge 47/78;

Aree in zone omogenee B, C, D, F o G, ai sensi del quarto comma dell'art.13, L.R. 47/78

Aree incluse in Piani di Recupero di iniziativa privata, e in Piani Part. di iniziativa pubblica vigenti alla data di adozione del PTPR.

Aree incluse in Piani Particolareggiati di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78, o in Piani di lottizzazione di cui alla L. 765/67, qualora la stipula delle relative convenzioni sia avvenuta in data antecedente a quella di adozione del PTPR.

Per ogni categoria di intervento si farà riferimento al P.T.C.P. e sue eventuali modifiche ed integrazioni]

Art. [55] 54 Vincolo Militare

Il vincolo militare, localizzato in due zone del Comune, è un vincolo di limite al sorvolo. E' di due tipi, "A" e "B".

"A": Divieto di costruzione ed installazione di manufatti che abbiano la loro sommità a quota superiore a: ml. 135 s.l.m. all'inizio e ml. 140 s.l.m. al termine.

"B": Divieto di costruzione ed installazione di manufatti che abbiano la loro sommità a quota superiore a: ml. 148 s.l.m. all'inizio e ml. 166 s.l.m. al termine.

Art. [56] 55 Verde privato

Sono zone comprese nel territorio urbano e extraurbano, in cui sarà limitata l'edificazione e curato in modo particolare il verde.

I proprietari avranno l'obbligo di mantenere curato l'impianto vegetazionale, con particolare cura per le piante di alto fusto.

Il Sindaco potrà imporre al proprietario inadempiente la esecuzione dei lavori necessari.

Gli interventi ammessi sono:

Restauro e risanamento conservativo

Ripristino tipologico

Ristrutturazione

Demolizione

Ampliamento della SU nei limiti "una tantum", di mq 120 fino ad un massimo di mq 250.

TITOLO IV -NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. [57] 56 Fabbricati oggetto di Condono edilizio.

I fabbricati resi legittimi dalla Legge n. 47 del 28/02/1985 sul Condono Edilizio e dalle successive modificazioni ed integrazioni, possono essere trasformati in riferimento alle specifiche normative di zona.

Per i volumi accessori, comunque autorizzati o legittimati, è anche consentita la demolizione con ricostruzione per adeguamento alle distanze di rispetto e per una sistemazione migliore di passi carrabili e accessi, nonché l'eventuale accorpamento sia tra loro che all'edificio, sempre nell'ambito dell'area di pertinenza.

Art. [58] 57 Norme di Salvaguardia

A decorrere dalla data di adozione del PRG, fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, saranno sospese da parte del Sindaco tutte le determinazioni per domande di concessione e di qualsiasi trasformazione territoriale che contrasti con le disposizioni dello strumento urbanistico.

Le sospensioni non potranno essere protratte per più di 5 anni dalla data di adozione del PRG.

Quanto sopra non esclude eventuali misure di salvaguardia più restrittive, derivate dalle leggi statali o regionali e dall'art. 7 della L.R. del 8/3/1976 n. 10.

Art. [59] 58 Eventuali difformità

Nel caso di eventuali difformità tra elaborati grafici del PRG, saranno prevalenti quelli con una scala di dettaglio maggiore, e nel caso di difformità tra i contenuti del PRG e quelli del Regolamento Edilizio, saranno prevalenti quelli del Piano Regolatore.

Le limitazioni determinate dalle Norme di Tutela, in riferimento [al Piano Territoriale Paesistico Regionale e al Piano Infraregionale], **al Piano Territoriale di Coordinamento. Provinciale, (PTCP)** saranno prevalenti sulle Norme di Zona delle presenti NTA.