

TITOLO I

NORME GENERALI

PARTE I - CONTENUTI E STRUMENTI DEL PIANO

Art.1

Ambito di applicazione, validità e contenuti del Piano

Le previsioni del presente Piano Regolatore Generale (PRG) si applicano all'intero territorio comunale.

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono rapportate a un periodo di tempo decennale.

Elementi costitutivi il PRG sono i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione del PRG
- Relazione Geologica e Geotecnica e relativa cartografia Schema territoriale (tav. 1 scala 1:25.000)
- Individuazione dei sistemi e degli elementi da assoggettare a tutela e valorizzazione (tav. 2 scala 1:10.000)
- Progetto zonizzazione (serie tav. 3.1, 3.2, 3.3 scala 1:5.000)
- Progetto zonizzazione (serie tav. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 scala 1:2.000)
- Sintesi del progetto (tav. 5 scala 1: 10.000)
- Piano dei servizi
- Limite del territorio urbanizzato
- Limite dei centri abitati (tav. 6.1, 6.2, 6.3 scala 1:5.000)
- Centri storici
- Nuclei e borghi (tav. 7 scala 1: 1.000)
- Disciplina di intervento sugli edifici di valore architettonico storico ambientale collocati in territorio non urbanizzato (serie tav. 8.1, 8.2, 8.3 scala 5.000)

Elaborati e ricerche, in atti, allegati al PRG, ma non costituenti elementi del PRG:

- A. Riferimenti storici dell'insediamento
- B. Analisi dei servizi
- C. Aree non edificate di precedenti strumenti urbanistici
- D. Censimento del patrimonio edilizio in territorio non urbano

Art.2

Lettura delle norme e degli elaborati grafici

Le prescrizioni normative prevalgono sugli elaborati grafici in ogni caso in cui si manifesti una non corrispondenza tra di essi.

Gli elaborati grafici redatti in scala minore prevalgono su quelli redatti in scala maggiore in ogni caso di non corrispondenza.

Le dimensioni delle zone vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che le delimitano.

La disciplina urbanistica riguardante un determinato oggetto (edificio, infrastruttura, porzione di terreno, ecc.) è determinata dall'insieme delle prescrizioni, risultanti da diversi elaborati costituenti il PRG, che lo ricomprendono.

La data a cui fare riferimento per gli elementi esistenti è quella dell'adozione delle norme allegate al P.R.G. vigente, ovvero il 04 giugno 1998.

Art.3

Modalità e strumenti di attuazione del PRG

Il PRG si attua attraverso interventi urbanistici preventivi e/o interventi edilizi diretti secondo le prescrizioni delle leggi vigenti e le previsioni dello stesso PRG.

Gli interventi urbanistici preventivi sono costituiti da:

1. piani per l'edilizia economica e popolare (Peep);
 2. piani per gli insediamenti produttivi (Pip);
 3. piani di recupero (PdR) di iniziativa pubblica o privata;
 4. piani particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica o privata formati ai sensi della legge 1150/1942 e della L.R. 47/1978 e sue successive modifiche;
 5. Accordi di Programma;
 6. Accordi d'area;
 7. Programmi integrati;
- e quant'altro la legislazione vigente preveda.

Gli interventi edilizi diretti sono costituiti da:

1. Permesso di costruire
2. Denuncia di Inizio Attività;

Art.4

Interventi urbanistici preventivi

Gli elaborati grafici dei PRG individuano le parti del territorio in cui esso va attuato mediante interventi urbanistici preventivi.

I criteri e i contenuti urbanistici previsti dal PRG per la redazione degli interventi urbanistici preventivi sono vincolanti salvo diversa esplicita indicazione.

Il comparto di attuazione costituisce l'unità minima di intervento. Eccezione fatta per il PdR, esso comprende, oltre alle aree edificabili, anche le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché aree utili all'attuazione dell'intervento.

In caso di attuazione mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, questo deve essere promosso da tutti i proprietari degli immobili, salvo i casi di cui all'art. 30 della legge 457/1978. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente (L.1150/42 e seguenti)

In presenza di inerzia dei proprietari il Comune può intervenire ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni.

Gli elementi costitutivi e i contenuti degli interventi urbanistici preventivi sono i seguenti:

➤ Stato di fatto (in copia unica):

1. Stralcio in copia del PRG, in scala 1:5.000, sul quale deve essere evidenziato, a cura del progettista, il perimetro delle aree da includere nello strumento preventivo.
2. Stralcio in copia del PRG in scala 1:2.000, con la indicazione delle proprietà.
3. Estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici
4. Stato di fatto della zona su rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2.000, aggiornato, quotato, con individuazione di almeno un caposaldo fisso permanente.
5. Rilievo dello stato di fatto, scala 1:500, quotato e riferito ai capisaldi di cui al punto 4.

Dovranno altresì essere documentati:

- il verde esistente, con rilievo di tutte le specie arboree;
- le costruzioni o manufatti di qualunque genere;
- eventuali elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
- eventuali vincoli;
- la viabilità e la toponomastica.

6. Documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei punti di vista (formato minimo dei fotogrammi 18 x 24), con particolare riferimento a:
- fabbricati;
 - alberature;
 - emergenze e scoscendimenti dei terreni;
 - particolarità morfologiche.(corsi d'acqua, ecc.)

➤ Progetto (in triplice copia)

7. Planimetria di progetto, in scala 1:500, indicante numerazione dei lotti, strade e piazze, debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio con indicate le quote di essi destinate ai disabili (circolare RER 11/12 /1989).
8. Sezione e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie (piante, prospetti, sezioni), in scala 1:200, con relative destinazioni d'uso specificatamente per il piano terreno, eventualmente dei materiali, e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche.
9. Profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
10. Tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati:
- la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;
 - il volume totale e la superficie utile edificabile;
 - il rapporto massimo di copertura;
 - la superficie di ogni area di uso pubblico;
 - l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso.
11. Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica), ubicazione delle cabine elettriche (concordata con l'ENEL) e dei contenitori rifiuti solidi, con relativa previsione di spesa.
12. Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa.
13. Norme urbanistiche - edilizie per la buona esecuzione dell'intervento urbanistico preventivo.
14. Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
15. Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.
16. Bozza di convenzione

Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, da convenzionarsi, dovranno precisare:

- 1) le aree da cedere per urbanizzazione primaria;
- 2) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- 3) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dalle

- presenti norme;
- 4) la suddivisione in lotti delle aree edificabili, la distribuzione planovolumetrica degli edifici, le superfici utili ammissibili;
 - 5) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
 - 6) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le opere di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Le convenzioni prescritte per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata dovranno prevedere:

1. La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme.
2. L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento urbanistico preventivo, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme.

N.B.: Il corrispettivo del costo di costruzione non può essere convertito in opere da realizzare da parte del soggetto attuatore.

3. I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto.
4. L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'amministrazione comunale in base alla convenzione stessa o quant'altro in accordo con l'Amministrazione stessa (fidejussione).
5. Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio del prescritto titolo autorizzativo.

Per tutti gli strumenti urbanistici preventivi, di iniziativa pubblica o privata, è inoltre richiesto:

- la verifica e dimostrazione della capacità ed efficienza dei collettori fognari e degli impianti di depurazione rispetto agli insediamenti proposti e, in caso negativo, la previsione degli interventi compensativi;
- la predisposizione di strutture di compensazione, delle aree impermeabilizzate dagli insediamenti proposti in modo da assicurare l'accumulo e la successiva restituzione di almeno il 50% del volume delle precipitazioni che interessano tali superfici;
- la verifica e dimostrazione della capacità della rete di scolo naturale e/o artificiale delle acque bianche e, in caso negativo, la previsione di interventi compensativi.

Le opere di cui sopra, condizione per effettuare gli interventi, sono a carico dei soggetti attuatori, in particolare:

La modificazione della permeabilità del terreno mediante opere (edifici, piazzali, lastricati, marciapiedi, corselli, ecc ...) deve essere compensata dal soggetto attuatore in modo da ripristinare almeno il 50% della diminuita permeabilità' (calcolata sulla superficie impermeabilizzata):

direttamente, mediante progetto e realizzazione di vasche volano chiuse, e dimensionate in modo da contenere la massima pioggia annua, parametrata ad un tempo di ritorno di 20 anni ed applicando formule che esprimano le curve segnalatrici di possibilità climatiche valide per la zona, per un tempo di 3 ore o diverso previa dimostrazione in relazione al tempo di corrivazione del bacino studiato;

oppure indirettamente, previo comunque studio e dimensionamento della vasca necessaria, attraverso una contribuzione economica pari al 70% del costo desunto da apposito computo metrico estimativo, da devolversi al Comune, il quale provvederà a realizzare le suddette opere anche dimensionate per settori urbani; in tal caso rimarrà a carico del soggetto attuatore il previsto collegamento.

Nel caso di realizzazione dell'impianto di compensazione, le cui acque potranno essere utilizzate per i normali usi di manutenzione degli esterni (irrigazione orti e giardini, lavaggi di attrezzi, autovetture, ecc.), può essere effettuato secondo due diverse modalità:

a) realizzazione di una semplice cisterna o vasca chiusa a tenuta, dotata di sovrappieno da inserire lungo la rete di raccolta delle acque bianche, in tutti i casi in cui non sia presente un acquifero dotato di caratteristiche tali da poter ricevere afflussi idrici concentrati;

b) realizzazione di un pozzo dotato di caratteristiche geometriche (larghezza, profondità, ecc.) tali da poter assorbire le quantità d'acqua di progetto, nei casi in cui sia presente acquifero di caratteristiche idonee allo scopo, e verificato con gli uffici competenti. L'eventuale presenza di un pozzo esistente (profondità non superiore ai 12 metri dal piano di campagna), può consentire di immettere direttamente le acque dei pluviali nell'acquifero senza bisogno di realizzare ulteriori impianti ferma restando la verifica con l'ufficio competente.

Per gli edifici dotati di superfici verdi, condominiali e non, di estensione minore del 40% della Sq, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà stabilire l'opportunità della realizzazione dell'impianto, in base alle condizioni di contiguità con altri edifici e/o infrastrutture, all'estensione relativa dell'area non edificata disponibile, all'impegno dell'area impermeabilizzata e degli edifici da compensare.

Le compensazioni con il pozzo sono da evitarsi in tutti i casi compresi nella zona di tutela .

PARTE II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.5

Parametri urbanistici

1. Superficie Territoriale (St)

Per superficie territoriale (St), alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) si intende un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo ed è comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria (SU1), di quelle di urbanizzazione secondaria (SU2), nonché di eventuali aree di rispetto o destinate a opera di urbanizzazione generale, o standard.

2. Superficie Fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria (Sf), alla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si intende un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo.

Tale superficie è quella al netto delle superfici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (SU1) e secondaria (SU2) e di altre eventuali superfici di cui al punto 1.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde a quella del lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

Qualsiasi superficie già di pertinenza di costruzioni esistenti od in corso di costruzione non può essere computata per altre costruzioni. L'area derivante da frazionamenti successivi all'adozione delle presenti norme non può essere inclusa in computi di superficie utile pertinenti a nuovi fabbricati, se non nella porzione eccedente la precedente saturazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

La superficie fondiaria deve essere contigua alle costruzioni e senza soluzione di continuità.

In caso di intervento edilizio diretto per nuove costruzioni, limitatamente agli usi per i quali sono prescritte opere di urbanizzazione primaria, sono comprese nella superficie fondiaria anche tali aree di urbanizzazione.

3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (SU1)

Con superficie per opere di urbanizzazione primaria si intende un'area destinata alle seguenti opere:

1. le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio, i percorsi pedonali
2. le fognature e gli impianti di depurazione
3. il sistema di distribuzione dell'acqua
4. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono
5. la pubblica illuminazione
6. il verde attrezzato
7. gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento

4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (SU2):

Con superficie per opere di urbanizzazione secondaria si intende un'area destinata alle seguenti opere:

- a. gli asili nido e le scuole materne
- b. le scuole dell'obbligo
- c. le delegazioni comunali
- d. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi
- e. i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie
- f. gli spazi pubblici a parco e per lo sport
- g. i mercati di quartiere

- h. i parcheggi pubblici specificamente previsti in cartografia di piano.

5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale esprime la superficie utile (Su) massima costruibile, espressa in mq, per ogni mq di superficie territoriale (St)..

6. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria esprime la superficie utile (Su) massima costruibile, espressa in mq, per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

7. Una Tantum

L'una tantum è una ulteriore possibilità edificatoria che si aggiunge a quella già eventualmente definita all'interno delle singole discipline di Zona, Qualora sia ammessa e non sia già stata utilizzata, fino alla misura prevista, in virtù di precedenti strumenti urbanistici costituisce un incremento di superficie utile

Tale incremento riguarda esclusivamente la Su e non ammette la formazione di nuova superficie accessoria. Può anche essere utilizzato per trasformare superficie accessoria in superficie utile. Può inoltre essere usato parzialmente determinando un residuo utilizzabile successivamente.

8. Superficie minima di intervento (Sm)

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

9. Standard residenziale per abitante

Il PRG assume lo standard convenzionale di 35 mq di superficie utile (Su) per abitante, salvo ove diversamente previsto.

Art.6

Potenzialità edificatoria delle aree

La potenzialità edificatoria di un'area è quella derivante dal rispetto di tutti i parametri urbanistici prescritti dalle presenti norme. Tale potenzialità può essere limitata o condizionata dall'esistenza di vincoli derivanti dai grafici del PRG o dai contenuti delle presenti norme. In particolare, ove previsto, si considera lotto edificabile il lotto o più lotti contigui frazionati alla data delle presenti norme.

Nel caso di lotti edificati e non risultanti frazionati alla data di adozione delle presenti norme la potenzialità edificatoria si determina con riferimento al lotto o lotti edificato/i risultante dalle originarie Licenze/Concessioni Edilizie.

Art.7

Territorio urbanizzato e centro abitato

Il territorio urbanizzato è individuato dal perimetro continuo comprendente tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi, così come prescrive l'art. 13 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni.

Il centro abitato è un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Art.8

Disciplina relativa ai vincoli gravanti sul territorio comunale

I vincoli gravanti sul territorio comunale, previsti da leggi statali o regionali nonché dal PRG, sono rappresentati nei seguenti elaborati: tav. 2 "Individuazione dei sistemi e degli elementi da assoggettare a tutela e valorizzazione" (scala 1:10.000); tav. serie nn. 3 e 4 (scale 1:5.000 e 1:2.000), relativamente: alle fasce di rispetto cimiteriale (RD 27.7.34 n. 1265; L. 4.12.56 n. 1428; L. 17.10.57 n. 983); alle fasce di rispetto elettrodotti ENEL (DPCM 23.04.92 e LR n. 10/93); alle fasce di rispetto stradale (DL 30.4.1992, n.285

DPR 16.12.1992, n.495); alle fasce di rispetto dei depuratori; alla fascia di rispetto per l'osservatorio astronomico; alla fascia di rispetto dei pozzi di prelievo idrico dell'acquedotto pubblico. Sono altresì da rispettare anche se non riportate in cartografia le zone soggette a vincolo idrogeologico (RDL 30.12.23 n. 3267; RD 16.5.26 n. 1126).

Con riferimento all'Osservatorio Astronomico, è fatto divieto assoluto su tutto il territorio comunale la realizzazione di sorgenti luminose rivolte verso l'alto; gli impianti di illuminazione esterna dovranno comunque rispondere ai requisiti di cui alla Norma UNI 10819.

In applicazione delle normative disposte dal Piano Stralcio di Assetto idrogeologico, le previsioni che presentano interferenze o limitazioni in rapporto alle tutele introdotte dal suddetto piano regionale, dovranno preliminarmente alla loro attuazione seguire le previste procedure valutative

Art.9

Decoro dell'ambiente

Ai sensi dell'art. 9 L.R. 16/02 allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeno di degrado.

Il Sindaco può inoltre intimare ai proprietari per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico di attuare interventi di:

- recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
- rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico architettonico dei luoghi

Art.10

Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde

Le alberature autoctone aventi diametro del tronco superiore a metri 0,20, rilevato al ml 1 dal colletto, devono essere rigorosamente conservate. L'abbattimento può essere consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico e di esercizio dell'attività agricola o per riportare nei giardini le distanze ottimali fra le piante o sostituire le specie, mediante apposito nullaosta dell'Ente competente.

Ad esclusione dei boschi, in cui sono fatte salve le disposizioni del Regolamento di Polizia Forestale, l'abbattimento abusivo di alberi ad alto fusto, la potatura non eseguita a regola d'arte e ogni atto che ne comprometta la vitalità è assoggettato alle sanzioni di cui all'art. 106 del TU. della legge comunale e provinciale.

Ove possibile gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari di dimensioni non inferiori a 4 metri di altezza e di 6 cm di diametro, misurati a ml 1 dal colletto.

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde secondo gli standard fissati dal PRG gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde su terreno permeabile.

In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto dell'attuazione degli interventi edilizi (N.C. e ristrutturazione globale) e in forma definitiva, nuove alberature, di dimensione come al precedente paragrafo quarto, nella misura minima (salvo per i casi diversamente specificati negli articoli seguenti) di una pianta ogni 150 mq (di superficie del lotto non coperta), oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali come previste nel regolamento edilizio.

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

Il Sindaco, sentita la Commissione Comunale per la Qualità architettonica ed il passaggio, potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (agronomo o laureato in scienze forestali), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.

Ad esclusione delle piante formanti giardini storici e/o monumentali lo spostamento di piante alloctone non è soggetto ad autorizzazione, mentre per lo spostamento di piante autoctone l'autorizzazione potrà essere concessa per le sole alberature aventi diametro del tronco, rilevato a ml 1 dal colletto, non superiore a 20 cm e dovrà essere richiesta per ogni intervento di inevitabile manomissione delle stesse.

Vale inoltre quanto previsto dall'art. 892 del Codice Civile relativamente alle distanze che devono essere rispettate tra le essenze, i confini e i fabbricati.

Nessuna limitazione è comunque prevista per la messa a dimora di nuove alberature.

TITOLO II

DISCIPLINA ZONE E DESTINAZIONI D'USO

PARTE I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E PARAMETRI EDILIZI

Art.11

Tipi di intervento

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia, ed ai fini di una corretta presentazione delle domande di (permesso di costruire (P.d.C.) e denuncia inizio attività (D.I.A.) si distinguono i seguenti tipi di intervento, che dovranno essere esplicitati nella domanda stessa nel frontespizio degli elaborati del progetto:

- nuova costruzione
- ampliamento
- cambio d'uso senza opere
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- cambio d'uso con opere
- variante in corso d'opera
- urbanizzazioni primarie

Art.12

Manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli concernenti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'alloggio, del fabbricato o dell'unità edilizia, non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono dalla vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò, per gli edifici residenziali, esemplificativamente:

- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la sostituzione di impianti tecnologici, apparecchi sanitari, canne fumarie;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ri-tinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc.;
- la riparazione delle recinzioni e loro sostituzione senza modifiche della forma.

Per le costruzioni industriali ed artigianali con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 sono inoltre

opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- a) non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- b) siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- c) non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- d) non comportino aumenti di superficie utile o di superficie coperta;
- e) non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- f) non richiedano nuove opere di urbanizzazione e infrastrutture;
- g) non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- h) non contrastino, comunque, con norme specifiche degli strumenti urbanistici vigenti in materia di altezze, distacchi, indici edilizi, ecc.

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria delle costruzioni industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed al servizio dei suoi impianti:

- a) le costruzioni non destinate a lavorazioni che richiedano la presenza di manodopera e che vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- b) le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
- c) i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- d) le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte;
- e) i lavori eseguiti all'interno dei locali chiusi, quali depositi, silos, ecc.;
- f) l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- g) le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- h) le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i) i basamenti, le incasellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- j) le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti, a rete ovvero in muratura, purché non visibili da spazi pubblici;
- k) le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisteme (bracci di scarico e pensiline), nonché da natanti (bracci di sostegno e manichetto);
- l) le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa e di confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- m) i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purché non visibili da spazi pubblici.

Tali interventi possono essere considerati di manutenzione straordinaria, ai soli fini fiscali, qualora le disposizioni nazionali in materia fiscale lo consentano e lo prevedano.

Sono inoltre da considerare interventi liberi non soggetti né a DIA né a PDC la posa in opera di singoli pali telefonici per la telefonica fissa, salvo il consenso dei proprietari del terreno interessato ed il rispetto delle distanze prescritte dai vari regolamenti.

Art.13

Manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli concernenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione degli alloggi né incidere sulle loro caratteristiche utilizzatrici, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

1. il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri, partizioni interne, ecc.);
2. il rifacimento totale, o comunque maggiore del 50% della superficie, della copertura;
3. la sostituzione di infissi esterni;
4. il rifacimento di intonaci esterni;
5. una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
6. la modifica delle partizioni interne;
7. la creazione di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
8. la demolizione, sostituzione, traslazione interna dei solai;
9. l'adeguamento interno od esterno dello spessore delle murature perimetrali < 12 cm., delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
10. la creazione di trapianti, senza aumento di superficie;
11. le sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;

Le opere che interferiscono sui beni soggetti a vincoli di cui alla Legge 1089/39 e 1497/39 non fruiscono di silenzio assenso e debbono essere preventivamente vagliate dagli Enti competenti.

Art.14

Restauro scientifico

Sono interventi classificati di restauro scientifico quelli che si attuano su intere unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici e artistici.

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

1. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
2. il restauro o il ripristino di fronti esterni ed interni;
3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
4. la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
5. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
6. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
7. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
8. murature portanti sia interne che esterne;
9. solai e volte;
10. scale;
11. tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
12. strutture lignee;
13. la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue, dell'impianto originario e agli impianti organici del medesimo;
14. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
15. il mantenimento delle finiture esterne quali: infissi e scuri, materiali di finitura, paramenti esterni a vista, nel caso di murature in sasso, particolari costruttivi quali: cornicioni, fregi, decorazioni, lapidi, date, scritte.

Tali interventi sono riconducibili alla Ristrutturazione quando interessino l'intera unità immobiliare, nel caso di edifici unifamiliari, o l'intero fabbricato. Sono invece valutate proporzionalmente ai singoli interventi e associati alle relative procedure quando interessano parzialmente le unità immobiliari e i fabbricati.

Art.15

Restauro e risanamento conservativo

Sono interventi classificati di restauro e di risanamento conservativo quelli che si attuano su intere unità che, pur

non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli ambienti di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

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

I tipi di intervento della categoria Restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sotto categorie:

1) Restauro e risanamento di tipo A

Si riferisce ad unità edilizie il cui stato di conservazione permette di riconoscerne la rilevanza morfologica strutturale e tipologica e ne è possibile il completo recupero.

Si prevede perciò:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche che non alterino la unitarietà dei prospetti, siano salvaguardati gli elementi di particolare valore e le aperture siano limitate al minimo indispensabile;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni secondo quanto deriva dall'analisi morfologica.
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - strutture lignee;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue, dell'impianto originario e agli impianti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2) Restauro e risanamento conservativo di tipo B

Questi interventi sono rivolti alle unità edilizie in mediocre stato di conservazione e carenti di elementi architettonici di pregio, che fanno tuttavia parte del patrimonio edilizio storico.

L'intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché sia mantenuta l'unitarietà del prospetto; il restauro degli ambienti interni in cui sono consentiti adeguamenti di altezza, mantenendo comunque le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e nuovi interventi strutturali estesi a gran parte dell'edificio;
- c) l'eliminazione di superfetazioni incongrue all'originario impianto dell'edificio e ai suoi ampliamenti organici;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari.

3) Ripristino tipologico

Questi interventi riguardano le unità edilizie, fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione diretta o desunta da unità edilizie omologhe circa la loro ossi organizzazione tipologica originaria, che possiedano un valore architettonico, ma non configurabile nella categoria A1.

Questi interventi prevedono la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi; il ripristino e il mantenimento delle forme e dei rapporti tra aree coperte e scoperte; il ripristino di tutti gli elementi costitutivi il tipo edilizio, quali la partitura delle finestre, e delle forature, particolari elementi di finitura.

4) Demolizione senza ricostruzione

Fanno parte di questa categoria manufatti incongrui inseriti nelle unità edilizie storiche, quali le superfetazioni e i corpi di fabbrica incompatibili con le strutture dell'insediamento storico.

L'intervento edilizio prevede la valorizzazione degli assetti architettonici storici mediante l'eliminazione dei corpi e manufatti incongrui e la esecuzione di opere esterne finalizzate alla valorizzazione.

Art.16

Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli che si attuano su unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Tali interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; essi comprendono quindi il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi tendono a:

- modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione degli alloggi e/o l'altezza netta interna dei locali;
- cambiare, parzialmente o totalmente, la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

Gli interventi prevedono:

- il restauro e ripristino dei fronti esterni e degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate caratterizzate da un valore stilistico e compositivo;
- di mantenere l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali.
- il riposizionamento di membrature orizzontali e di membrature verticali interne;
- la realizzazione della struttura dei coperti in legno.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono ammettere incrementi di superficie utile nel rispetto della volumetria esistente. Eventuali incrementi di volume fuori terra potranno essere ammessi per realizzare adeguamenti tecnologici, per mutate esigenze abitative e per realizzare elementi strutturali a supporto della copertura, quali cordoli di collegamento, ecc: e per la coibentazione termica, senza aumentare l'altezza del fabbricato esistente oltre i 20 cm. ed a condizione che non si creino nuove asimmetrie nella copertura dell'intero edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono avvenire anche attraverso la modalità della "demolizione e ricostruzione" della sagoma fondamentale dell'edificio, intendendosi come tale l'involucro originale, solo a seguito della presentazione di una dettagliata documentazione tecnico-strutturale che dimostri la necessità di procedere in questo modo. Il prodotto di questo intervento dovrà, comunque avere forma e caratteristiche come se si fosse operato secondo quanto descritto nel terzo e quarto e comma del presente articolo.

Art.17

Demolizione con trasferimento

Gli interventi di demolizione e ricostruzione si applicano a unità edilizie, di recente costruzione, fortemente incongrue rispetto all'originario tessuto insediativo storico.

Essi comportano la demolizione la costruzione di nuovi fabbricati con superficie utile superiore fino al 15% di quella esistente, attraverso una variante specifica di PRG che ne individui la collocazione e i caratteri compositivi ed estetici, in relazione ai valori storici dell'agglomerato da salvaguardare.

Previa demolizione, è ammessa la ricostruzione fuori fascia di rispetto stradale di fabbricati ricadenti all'interno delle stesse.

Art.18

Demolizione con ricostruzione

Fanno parte di questa categoria manufatti di servizio, incongrui rispetto alle unità edilizie storiche, per i quali si prevede la demolizione e la realizzazione di una nuova costruzione, o un insieme di interventi edilizi tesi ad ottenere un edificio più consono al contesto storico ambientale.

In caso di fabbricati di servizio la ricostruzione è ammessa senza aumento di superficie utile o volume, mediante materiali e tecniche costruttive che ne consentano l'amovibilità e/o precarietà, in posizioni che non contrastino con l'azione di risanamento.

In caso di fabbricati principali si potrà prevedere:

- una sagoma fondamentale anche completamente diversa, nell'aspetto, da quella precedente;
- un'altezza esterna massima non superiore a quella precedente;
- una superficie massima complessiva, comprendente la somma di tutte le superfici esistenti, indipendentemente dalle loro specifiche destinazioni d'uso, non superiore a quella precedente;
- un'area di sedime anche non coincidente con quella precedente.
- distanze tra edifici non inferiori a quelle preesistenti.

In ogni modo i caratteri compositivi e i materiali dovranno conformarsi alle caratteristiche del luogo storico.

Art.19

Interventi di nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, compresi gli ampliamenti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo).

Si considerano altresì nuove costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- pergolati (intendendo come tali strutture lignee o simili prive di copertura)
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materia prime, semi lavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa o in confezioni;
- le vetture (roulottes, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - a) siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
 - b) siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.), od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, ecc.);
 - c) abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
 - d) vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinate a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box, ecc.;
- le pertinenze e gli impianti tecnologici al servizio di edifici circostanti (art. 7 L. 94/82).
- la demolizione e ricostruzione di edifici privi di significato storico testimoniale, esterni alle zone storico ambientali "A" questi edifici possono essere edificati nelle medesime aree di sedime.

- Le piscine di superficie inferiore a mq 250 (limitatamente alle sole zone omogenee B, C, D, E)

Art.20

Cambio di destinazione

Si definisce cambio di destinazione, con o senza opere, delle singole unità immobiliari o di immobili, le modificazioni da una ad un'altra delle destinazioni previste dal PRG, ai sensi del successivo art.24.

Art.21

Depositi all'aperto

L'utilizzo di un'area, che contempli questa destinazione di zona, come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, è soggetta a D.I.A..

Sono pertanto soggetti a D.I.A. i depositi all'aperto di materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili prefabbricati in cemento armato; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi di demolizione (cimiteri auto); nonché i depositi o parcheggio di roulotte, campers, case mobili, case baracche o box prefabbricati, containers e simili.

Sono invece esclusi da autorizzazione i depositi effettuati all'interno delle aziende quanto costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili.

Sono liberi, invece, i depositi all'aperto, in aree destinate alle attività agricole, di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo.

Art.22

Interventi di urbanizzazione

Gli interventi di urbanizzazione concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencata all'art. 4 della L. 847/1964);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencata all'art. 44 della L. 865/1971);
- per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
- per realizzare infrastrutture sul territorio.

Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

Art.23

Indici edilizi

1. Definizioni delle superfici

A) Superficie utile relativa alla residenza e ad attività non residenziali ma compatibili con la residenza (Su)(zone A,B,C,D,E):

si intende la superficie abitabile di cui al DM 801/1977, cioè la superficie di pavimento degli alloggi, comprensiva di tutte le superfici di pavimento relativi a disimpegni, ripostigli, sottoscale, soffitte e altri vani comunque direttamente collegati all'alloggio ed ogni altro vano che, in ordine alle caratteristiche distributive, ancorché non collegato ad alloggio, si possa considerare come unità immobiliare autonomamente utilizzabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, logge e balconi.

B) Superficie accessoria relativa alla residenza e ad attività non residenziali ma compatibili con la residenza (Sa): si intende la superficie di pavimento di: cantine, soffitte di uso condominiale, locale ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali e altri locali a stretto servizio della residenza, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso, porticati liberi, logge, balconi e scale interne (comutate una sola volta, considerando la proiezione orizzontale delle stesse). Le scale esterne le superfici esterne assimilabili a terrazze/lastrici solari di copertura e i corselli coperti di accesso alle autorimesse non costituiscono superficie.

I vani di servizio sopraelevati non possono avere superficie di pavimento superiore al 40% della superficie utile realizzabile relativa alla residenza. La eventuale parte eccedente verrà computata come superficie utile.

Superfici di locali, o loro porzioni, aventi altezza inferiore a mt 1.80 non sono considerabili nemmeno come superfici accessorie e non sono computabili ai fini della verifica degli indici.

C) Superficie utile produttiva degli edifici destinati ad attività economiche (Sup) (zone D ed E):

si intende la somma delle superfici lorde, misurate al lordo dei muri perimetrali, scale e vani ascensori, di tutti i piani fuori ed entro terra, comprese le superfici coperte da tettoie, con esclusione soltanto delle superfici relative ai servizi igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

D) Superficie utile relativa alle attrezzature di interesse generale e pubbliche (zone F e G)

è costituita dalla superficie coperta di ciascun piano, fuori ed entro terra.

E) Superfici ad uso pubblico.

Le eventuali superfici (costruite) private, ma di evidente e certo uso pubblico, che dovessero essere realizzate attraverso un intervento privato non rientrano né nella definizione di superficie utile, né nella definizione di superficie accessoria, proprio per la loro caratteristica di essere riferite all'uso pubblico. Tali superfici non sono pertanto da computare e sono escluse dal calcolo degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria, del rapporto di copertura, se autonome dal corpo dell'edificio, e degli standards urbanistici.

2. Altezza del fabbricato (H)

Per altezza del fabbricato si intende l'altezza massima fra quelle relative alle varie fronti del fabbricato, misurata: per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%, dal piano di utilizzo alla linea di gronda orizzontale; per gli edifici con copertura inclinata pari o superiore al 40%, dal piano di utilizzo al punto di colmo più alto.

Ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato si intende:

- per piano di utilizzo, il piano orizzontale del più basso solaio calpestabile dell'edificio, appartenente ad un vano dotato di finestre o di porte, qualunque sia la sua specifica destinazione d'uso;
- per fronte, la proiezione delle pareti esterne dell'edificio sul piano verticale, anche se interrotte da riporti di terreno di qualunque natura, quali: giardini pensili, terrazze giardino, ecc., fino al piano di utilizzo.
- Nel solo caso di tipologie edilizie a gradoni ricavati dal versante di una pendice, le altezze così come sopra definite, si misurano per ciascun gradone preso separatamente. Qualora vi siano sovrapposizioni tra due o più corpi di fabbrica collocati su gradoni diversi, l'altezza è misurata a partire dal loro piano di utilizzo collocato alla quota inferiore.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi d'acqua, extracorsa ascensori (purché gli ascensori si fermino all'ultimo piano abitato), vani scala, camini.

3. Superficie minima di intervento (Sm)

Per lotto edilizio si intende la porzione di superficie fondiaria, a destinazione di piano omogenea, su cui attivare l'intervento edilizio.

Tale definizione e la/e relativa/e superficie/i di riferimento vale/valgono solo in caso di nuova costruzione.

4. Volume (V)

Si intende la figura delimitata dai piani esterni del fabbricato (fronti) e della copertura, al netto di sporti e balconi. Sono comprese le logge quando inserite all'interno del fabbricato.

5. Distanze (dc), (dz), (ds), (dpc) e (dpf)

Si intende per distanza dai confini (dc), dalle zone limitrofe (dz), dal filo stradale (ds), dalle pareti cieche (dpc) e dalle pareti finestrate (dpf), la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline, sporti del coperto e simili, e la linea del confine, il filo stradale, le pareti di altri fabbricati. Ferma restando la possibilità di deroga ove prevista. Si escludono dal calcolo delle distanze gli sporti e/o gli aggetti nel caso in cui questi rientrino di almeno 1.00 ml dal ciglio stradale e siano di profondità < 1.30 ml (vedasi art. 23 c. 7).

I manufatti realizzati all'interno del profilo naturale del terreno sono ininfluenti ai fini delle distanze.

La distanza dalle zone limitrofe non si applica quando esiste già una fascia di rispetto maggiore, quale quella stradale; tra sottozone omogenee appartenenti alla stessa zona non si considera la distanza tra le zone omogenee (dz).

La distanza minima dalle strade vicinali è pari a 10.00 ml. (vedasi anche art 53)

La sola distanza dai confini può essere sempre derogata con l'assenso del proprietario confinante.

I muri di contenimento di terreno di riporto di altezza superiore a 1.5 mt e i pergolati sono da considerare costruzioni ai fini delle distanze

6. Rapporto di copertura (Q)

Si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria

7. Superficie coperta (Sc)

Si intende la proiezione orizzontale, sul terreno del perimetro esterno del fabbricato, della copertura compresi gli sporti e/o balconi > 1,30 metri e gli eventuali bow-windows.

TITOLO II

DISCIPLINA ZONE E DESTINAZIONI D'USO

PARTE II - DISCIPLINA E STANDARD RELATIVI ALLE DESTINAZIONI D'USO

Art.24

Cambio di destinazione d'uso degli immobili

Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le funzioni A, B, C, D, E come di seguito specificato:

- A. Funzione abitativa.
- B. Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio. Le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali.
- C. Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera B., ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.
- D. Funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale.
- E. Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

I mutamenti, con esecuzione di opere, dall'una all'altra categoria (A, B, C, D, E) di destinazione d'uso sono subordinati al rilascio della concessione edilizia e alla dotazione dello standard richiesto.

I mutamenti, senza esecuzione di opere, dall'una all'altra categoria (A, B, B, D, E) di destinazione d'uso sono assoggettati ad autorizzazione e alla dotazione dello standard urbanistico richiesto.

I mutamenti di funzione, cambio di destinazione d'uso, sono soggetti ad autorizzazione qualora avvengano all'interno di una medesima categoria.

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

Si ha un mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile o con modificazioni superiori ai 30 mq per unità immobiliare.(v. Art. 2 L.R. 46/88)

In caso di mutamento di destinazione abusivo si procederà all'applicazione delle sanzioni di cui alla L. 47/1985.

Art.25

Disciplina dei parcheggi

I parcheggi formati dalle piazzole di sosta e dagli spazi di manovra previsti dalle presenti norme fanno riferimento a:

- P1 parcheggi di urbanizzazione primaria
- P2 parcheggi di urbanizzazione secondaria
- P3 parcheggi e autorimesse a uso esclusivo degli edifici

1. I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono dotazioni necessarie a soddisfare le esigenze di mobilità e sosta nel sistema urbano generate dagli insediamenti. Essi sono compresi nelle opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o previsione è condizione per il rilascio della concessione o autorizzazione.

I parcheggi di urbanizzazione primaria, non individuati graficamente negli elaborati del PRG, vanno di norma localizzati sul fronte strada, nelle immediate vicinanze delle attività insediate e devono essere progettati in modo da agevolarne l'uso pubblico e la manutenzione, evitando soluzioni dispersive ed antieconomiche.

Le aree relative ai parcheggi P1 vanno attrezzate e cedute gratuitamente al Comune contestualmente al più generale intervento edilizio.

L'entità dei parcheggi P1 è fissata in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e del tipo di intervento, di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, da effettuare.

2. I parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria sono parcheggi di interesse più generale, riferiti alle complessive esigenze di mobilità e di sosta.

I parcheggi P2 sono individuati negli elaborati grafici di PRG con il simbolo "P".

3. I parcheggi e le autorimesse P3 a servizio esclusivo degli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato.

Essi possono essere:

- privati (P3), cioè ad uso esclusivo degli insediati, ricavati nelle aree di pertinenza delle costruzioni e/o nelle costruzioni stesse, potranno anche avere la connotazione di box chiusi;
- privati di uso pubblico (P3*), cioè asserviti all'insediamento, ma utilizzabili da tutti i cittadini, ricavati nelle aree di pertinenza delle costruzioni e nelle costruzioni stesse, non potranno assumere la connotazione di box chiusi.

Il parcheggio pubblico del centro di Loiano posto a valle del giardino pubblico di viale Marconi costituisce la dotazione pubblica da realizzarsi attraverso la monetizzazione da attivare nel caso di interventi nelle zone "A" e "B" del capoluogo qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non sia tecnicamente possibile o non sia tecnicamente funzionale realizzare i parcheggi pubblici nelle aree di pertinenza degli interventi edilizi, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione del parcheggio pubblico del centro di Loiano e delle relative vie di accesso potrà anche interessare aree ed opere facenti parte del giardino pubblico. In questo caso le aree che saranno usate per il parcheggio dovranno essere sostituite da altre aree da destinare a verde in modo che la dotazione di verde pubblico rimanga almeno pari a quella esistente.

Il progetto del parcheggio pubblico del centro di Loiano dovrà inoltre prevedere:

- la realizzazione di un filtro verde di pertinenza perso le case popolari, costituito da siepi, alberature e sistemazioni prative per una profondità di almeno 5 metri;
- la realizzazione di eventuali opere di sostegno delle terre tramite tecniche tali da rendere minimo l'impatto visivo (terre armate, sistemazioni vegetali, ecc.);
- l'apposizione di una pianta ogni 8 posti auto, scelta tra le essenze autoctone;
- uno studio di minimizzazione degli impatti.

Relativamente al parcheggio pubblico di Loiano l'Amministrazione Comunale:

provvederà a fissare, con apposito atto deliberativo, l'entità dei corrispettivo unitario, comprensivo di tutte le opere comprese nella sua realizzazione;

potrà procedere alla sua realizzazione, anche per stralci funzionali, con risorse proprie, facendosi successivamente rimborsare, secondo quanto dovuto, intervento per intervento, dai soggetti attuatori che operano nelle zone precedentemente individuate; ovvero procedere alla realizzazione per stralci funzionali successivamente all'incasso delle risorse necessarie.

Le quantità di spazi di parcheggio espressi in mq/100 mq di Su previsti per le varie destinazioni sono riportate nella tabella di cui al successivo art. 27.

Art.26

Disciplina del verde

Le categorie di verde previste dalle presenti norme fanno riferimento a:

- V1 verde di urbanizzazione primaria
- V2 verde di urbanizzazione secondaria
- V3 verde privato ad uso esclusivo degli edifici

1. Il verde V1 di urbanizzazione primaria è lo spazio a verde pubblico a servizio diretto degli insediamenti. La sua esistenza è condizione per il rilascio della concessione. Il verde V1, non individuato graficamente negli elaborati di PRG, va di norma localizzato a fronte strada, nelle immediate vicinanze delle attività insediate e va progettato e realizzato in modo da consentirne un reale uso pubblico ed una manutenzione economica, evitando soluzioni dispersive.

Le aree relative al verde V1 vanno attrezzate e cedute gratuitamente al Comune contestualmente al più generale intervento edilizio.

L'entità del verde V1 è fissata in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e del tipo di intervento, di nuove costruzioni o di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, da effettuare.

2. Il verde V2 di urbanizzazione secondaria è lo spazio a verde pubblico di interesse generale e viene individuato negli elaborati grafici del PRG con le sigle corrispondenti al "verde pubblico" al "verde sportivo" e al "parco".

3. Il verde V3 privato è lo spazio a verde ed esclusivo servizio dei singoli edifici.

La sua entità è fissata in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e del tipo di intervento, di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, da effettuare.

Il verde va realizzato su terreni permeabili non interessati dalla presenza di manufatti interrati.

Le quantità di spazi per il verde, espresso in mq/100 mq di Su, previste per le varie destinazioni sono riportate nella tabella di cui al successivo art. 27.

Art.27

Standard dei parcheggi e del verde – Piano dei servizi

1 Standard dei parcheggi e del verde

L'entità dei parcheggi e del verde, secondo le categorie di cui agli art. 25 e 26 è fissata dalla tabella che segue, in relazione alle destinazioni d'uso e del tipo di intervento da effettuare. Prevalgono comunque le disposizioni di legge nazionali e regionali ove più restrittive.

Tale entità, che è minima, va intesa in mq/ 100 mq di Su o Sup.

Il parametro "abitante teorico" corrisponde a 33,3 mq di Su.

Lo standard P3 va comunque tradotto in posti auto secondo il seguente parametro: 1 posto auto, di dimensioni minime 4.8x2.5 ml, ogni 20 mq di standard.

Destinazioni	Nuove costruzioni				Ristrutturazione edilizia - cambio di destinazione e Zone B4			
	Parcheggi		Verde		Parcheggi		Verde	
	P1	P3	V1	V3	P1	P3	V1	V3
Residenza e residenza collettiva	14	30	60	40	12	30		
Residenza turistica	7,5	30	30		7,5	30	30	
Attrezzature Socio Sanitarie	40	15		60	20			
Attrezzature sociali e di interesse comune (amministrative, sociali, religiose, associative, forze dell'ordine, ecc.)	30	15			30	15		
Artigianato di servizio	30	30	10		30	15		
Pensioni e locande	30	30*			30	15		
Pubblici esercizi (ristoranti, bar, trattorie, ecc.)	30	30*	10		30	15		
Uffici privati, ambulatori Studi professionali (300 mq)	30	30	10		30	15		
Centri direzionali (>300 mq)	40	30	60		30	40	15	
Commercio di vicinato (<150mq SV)	30	30	10		30	15		
Medie piccole strutture di vendita	40	200*	(a)	60		40	15*	(a)
Alberghi	40	60*	60		40	15		
Attrezzature per lo spettacolo	40	80*	60		40	15		
Artigianato produttivo e industria (su 100 mq di Sf o St)	5	20	10		5	10		
Commercio ingrosso (su 100 mq di Sf o St)	5	10	20		5	10		
Depositi e magazzini (su 100 mq di Sf o St)	5	10	10		5	10		
Servizi a fini produttivi	30	15	10		30	15		
Stazioni di servizio (su 100 mq di Sf)			10					
Attività turistiche all'aperto (su 100 mq di Sf o St)		20						
Serre industriali	5	10	10		5	10		
Attrezzature scolastiche N.B. il verde è determinato in mq per alunno	30	10	15		20	10	15	

Destinazioni	Nuove costruzioni				Ristrutturazione edilizia - cambio di destinazione e Zone B4			
	Parcheggi		Verde		Parcheggi		Verde	
	P1	P3	V1	V3	P1	P3	V1	V3
Verde attrezzato	P 1 come da progetto esecutivo in funzione delle caratteristiche dell'opera							
Verde sportivo pubblico (su 100 mq di Sf)	15		20					
Imp. sport. priv.(su 100mq Sf)	5	15*	20					
Attrezzature cimiteriali	parcheggi e verde commisurati alle specifiche esigenze							
Attrezzature tecnol.	in rapporto alle caratteristiche dell'opera e al numero degli addetti							

(a) devono comunque essere rispettati i valori minimi indicati all'art. 72.

Piano dei servizi

Il piano dei servizi è lo strumento con cui l'amministrazione comunale progetta il sistema delle aree per servizi e ne programma i tempi e le modalità di attuazione, in rapporto allo sviluppo programmato del proprio territorio, in particolare integrando l'effettiva attuazione delle aree per servizi all'attuazione delle aree di nuova previsione insediativa ubicate nel sistema territoriale urbanizzato ed in quello da urbanizzare.

Ai fini di un'organica applicazione delle previsioni dei piani dei servizi, le aree vincolate a servizi pubblici da attuare sono scelte dal piano suddetto, mediante apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale, sulla base di criteri di territorialità delle aree per servizi che rispettino il concetto di "insediamento", come previsto dalla L.R. 47/78.

Le aree da cedere per standard pubblici, ad eccezione dei parcheggi pubblici, possono essere anche reperite all'esterno dei comparti assoggettati a piano particolareggiato, ma all'interno del piano dei servizi, con le modalità di cui al comma precedente.

Nelle zone in cui si opera mediante intervento edilizio diretto, ovvero nelle zone "A"- "B"- "D3.1"- "D3.2"- "D5"- "E" qualora, a giudizio dell'amministrazione comunale non sia tecnicamente possibile o tecnicamente funzionale cedere le aree e le opere per gli standards urbanistici questi potranno essere ceduti all'esterno delle aree di pertinenza, ma nelle aree appositamente previste dal piano dei servizi o, in alternativa, si procederà alla monetizzazione delle stesse. A questo scopo, mediante deliberazione del Consiglio Comunale, si provvederà a fissare l'entità del corrispettivo unitario, per tipologia di standard, comprensivo di tutte le voci necessarie alla realizzazione; nonché ad individuare specificamente il servizio o i servizi alla cui realizzazione finalizzare i proventi di cui sopra. L'amministrazione comunale potrà procedere anche per stralci funzionali alla realizzazione delle opere di cui sopra facendosi successivamente rimborsare, secondo quanto dovuto, intervento per intervento, dai soggetti attuatori; ovvero procedere alla realizzazione per stralci funzionali, successivamente all'incasso delle risorse necessarie.

Ai fini di quanto previsto nei commi precedenti gli ambiti territoriali omogenei di corresponsione degli standards urbanistici sono rispettivamente individuati nelle tavole di PRG denominate Piano dei servizi.

TITOLO II

DISCIPLINA ZONE E DESTINAZIONI D'USO

PARTE III - ZONE OMOGENEE

Art.28

Suddivisione del territorio comunale in zone

➤ ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Sottozone:

- A storico ambientali
- B1 edificate, ad alta densità, a prevalente destinazione residenziale
- B2 edificate, a medio alta densità, a prevalente destinazione residenziale
- B3 edificate, già saturate, a prevalente destinazione residenziale
- B4 edificate a prevalente destinazione residenziale assoggettate a piano di recupero
- B5 edificate a prevalente destinazione residenziale già assoggettate a strumento urbanistico preventivo
- vp per verde privato
- C1 destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
- C2 destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali già pianificati precedentemente

➤ ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Sottozone:

- D1 per insediamenti produttivi esistenti
- D2 per nuovi insediamenti produttivi
- D3.1 per insediamenti commerciali direzionali esistenti
- D3.2 per insediamenti alberghieri esistenti
- D4 per nuovi insediamenti commerciali alberghieri direzionali
- D5 per attività economico produttive speciali
- D6 per attrezzature turistiche ricreative ricettive all'aria aperta
- D7 per nuovi insediamenti turistico residenziali
- D8 per attrezzature ricreative e sportive private

➤ ZONE AGRICOLE

Sottozone:

- E agricole produttive (normativamente disciplinate come E1, E2, E3, vedi art.48)

➤ ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Sottozone:

- F1 per attrezzature di interesse generale
- F2 per attrezzature tecnologiche
- F3 per attrezzature cimiteriali
- F4 per attrezzature socioassistenziali di gestione pubblica e/o privata

FS grandi parchi territoriali
F6 per attrezzature militari
F7 per la mobilità
F8 per istruzione ricerca universitaria

➤ **ZONE PER SERVIZI PUBBLICI**

Sottozone:

GAS per attrezzature della scuola dell'obbligo, materna e nido d'infanzia
GSC per attrezzature di interesse comune
GVS per attrezzature sportive
GVA per verde pubblico, giardini, parchi urbani e percorsi pedo-ciclabili
GAR per attrezzature religiose
GP per parcheggi pubblici

➤ **ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE**

Sottozone:

TB	di tutela boschiva	(riferite alle zone E)
TF	di tutela fluviale	(riferite alle zone E)
TI	di tutela idrogeologica	(riferite alle zone E)
TA	di tutela ambientale	(riferite alle zone E)
TP	di tutela paesaggistica	(riferite alle zone E)
TN	di tutela ai sensi degli artt. 17,19 e 25 del PTPR	(riferite alle zone E)

Zone di tutela di sistemi ed elementi di interesse storico testimoniale paesaggistico ambientale (tav.2 scala 1:10.000)

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art.29

Zone storico ambientali (A) (Zona omogenea A)

Queste zone sono costituite dalle parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi che, in virtù delle loro caratteristiche morfologiche e funzionali, costituiscono parte integrante degli insediamenti stessi.

Oltre agli edifici esse comprendono zone non edificate di pertinenza degli edifici, aree libere per la sosta e la viabilità e aree utilizzate a scopo agricolo costituenti unità organica con l'edificato.

In queste zone, attraverso le norme del presente articolo, sono assicurati prioritariamente: la salvaguardia funzionale fisico morfologica degli elementi architettonici e ambientali, la salvaguardia funzionale e delle destinazioni d'uso e il mantenimento della popolazione residente e delle attività produttive e di servizio esistenti.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici, ivi compresa la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi di qualsiasi superficie e forma ed in qualsiasi materiale.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle esistenti, purché non nocive, inquinanti e incompatibili con la residenza, sono le seguenti:

- a) residenza stabile o temporanea e servizi annessi, quali garages, cantine, ecc.;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e attività assistenziali private;
- c) istituzioni pubbliche e rappresentative;
- d) associazioni politiche, sindacali culturali e religiose;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) artigianato di servizio;
- g) uffici e studi professionali;
- h) uffici pubblici.

Limitatamente a quanto previsto nel piano commerciale e dei pubblici esercizi vigente, sono altresì ammesse:

- i) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- j) commercio al dettaglio esclusivamente per quanto attiene agli esercizi di vicinato;
- k) teatri e cinematografi;
- l) alberghi e pensioni;
- m) garage d'uso pubblico;

Sono inoltre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le attrezzature tecnologiche strettamente indispensabili connesse alle destinazioni d'uso sopra indicate.

Sono consentiti cambi di destinazione solo per gli usi precedentemente elencati

Modalità d'intervento:

Il piano si attua mediante intervento diretto ad eccezione dei comparti (se individuati in cartografia), comprendenti una o più unità edilizie e delimitati con apposito perimetro, per cui sia resa obbligatoria la adozione preventiva di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, di piani per l'edilizia economica e popolare o piani di recupero di iniziativa pubblica o privata di cui al titolo IV della legge 5.8.78 n.457.

Gli interventi sono attuati per unità minime di intervento, individuate singolarmente nelle tavole di progetto. In assenza di delimitazione cartografica per unità di intervento si intendono singoli edifici o parti di essi dotati di autonomia tipologica e funzionale.

La concessione è data globalmente per ciascuna unità minima di intervento.

- intervento edilizio diretto su unità minime di intervento costituite da singoli edifici o parti di essi dotate di autonomia tipologica e funzionale, così come previsto dalle modalità di attuazione derivanti dalla disciplina particolareggiata degli interventi;
- intervento urbanistico preventivo, di cui ai punti 1), 2), 4) e 5) dell'art. 18 della L.R. n.47/78, che recepisce e specifica tale disciplina particolareggiata.

Prescrizioni generali

Nel caso di interventi su tali zone è fatto obbligo di riapertura degli antichi passaggi comunali anche su spazi privati, in modo particolare quando tali passaggi si rendono necessari per il raggiungimento di aree o edifici a destinazione pubblica o di interesse generale e dell'eliminazione delle superfetazioni intese come:

- le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali: tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso autorimessa;
- i capannoni ad uso depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o di edifici rurali di servizio o mediante la copertura di aree cortilive.

Nelle aree libere di stretta pertinenza degli edifici, gli interventi devono seguire i criteri conservativi e gli orientamenti che presiedono agli interventi sul costruito propri della categoria a cui l'unità edilizia è stata assegnata.

In generale non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, nè l'uso di materiale bituminoso per ricoprire la pavimentazione esistente in materiale litoide o in cotto. È d'obbligo la conservazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti, salvo quando abbiano carattere infestante o invadente. È altresì obbligatoria la conservazione dei muri di recinzione e degli elementi di arredo, quali edicole sacre, fontane, sedili, lapidi, ecc.

Nella sistemazione e nel ripristino delle aree verdi sia pubbliche che private è fatto obbligo utilizzare esclusivamente le essenze consigliate e ammesse nel titolo III delle presenti norme

I rifacimenti di murature intonacate o in vista devono essere realizzati con materiali omogenei alle preesistenze.

Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali: lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, architravi, portali, riquadrature, piattabande, archi, fittoni, decorazioni, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata la contraffazione.

Le tubazioni esterne, le condutture dell'acqua, elettriche e telefoniche vanno occultate alla vista mediante l'inserimento nelle murature ovvero, qualora ciò sia impossibile, disponendole in aderenza a cornici, marcapiani o altri elementi di partitura e di scansione delle facciate.

I nuovi manti di copertura devono essere realizzati secondo gli elementi, i materiali e le pendenze delle coperture preesistenti e comunque rispettando le caratteristiche costruttive tipiche della zona. Potranno essere adeguate le pendenze fino ad un massimo del 40%, ferma restando la linea di gronda e/o la quota di intradosso del solaio di copertura.

Eccetto che per gli edifici appartenenti alla categoria A1, per i quali è previsto il ripristino delle coperture originarie, le coperture possono essere realizzate con lastre di pietra naturale o con coppi di recupero in cotto. Si ammettono interventi di alleggerimento dei coperti purché i materiali in vista risultino in cotto. Colmi, comignoli e abbaini, qualora consentiti, devono essere realizzati con tecniche, materiali, forme e colori propri delle tradizioni locali.

Nel caso l'intervento debba necessariamente prevedere la sostituzione degli infissi esistenti, dovranno essere usati i tipi tradizionali preesistenti con una colorazione che si armonizzi alle caratteristiche degli elementi architettonici in cui si inseriscono. Le nuove chiusure esterne delle finestre debbono essere realizzate esclusivamente con scuri di legno. Portoni e portoncini debbono essere realizzati in legno. Nel corso degli interventi le parti in legno esistenti o nuove debbono essere verniciate con pitture coprenti con colori concordati con l'Ufficio Tecnico.

Non è ammessa la installazione di serrande avvolgibili di qualunque tipo. Ove esistano ne è ammessa la

permanenza anche mediante sostituzione. In questo caso il colore delle stesse va concordato con L'Ufficio Tecnico del Comunale.

Non è ammesso l'uso di alluminio anodizzato: qualora si renda necessaria la sostituzione di infissi esistenti di tale materiale si dovrà ricorrere ad altri materiali consentiti.

Nuovi cancelli ed inferriate (anche di sicurezza) dovranno essere realizzati in ferro battuto o materiale similare.

La posa in opera di nuove insegne pubblicitarie e la sostituzione di quelle esistenti è ammessa solo previa assenso dell'Amministrazione Comunale. Tutte le insegne e ferramenta applicate in modo casuale agli edifici nel corso dei tempo e prive attualmente di una specifica utilità o di un qualunque valore storico debbono essere rimosse in occasione di qualsiasi intervento edilizio.

I proprietari di edifici ed aree classificati nelle categorie di intervento di Restauro e Risanamento conservativo hanno l'obbligo di provvedere alla tutela e salvaguardia non alterandone lo stato fisico.

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico è d'obbligo il ripristino allo stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire attraverso gli interventi propri della categoria a cui l'unità edilizia appartiene, così come individuati negli elaborati.

La realizzazione di autorimesse private e cantine, ad uso esclusivo dei residenti del fabbricato, è consentita nelle aree sottostanti l'edificio e sottostanti gli spazi aperti connessi soltanto nelle unità edilizie appartenenti alle categorie "A3 " e "A4". Nelle unità edilizie appartenenti alle categorie "A2" è consentita soltanto nelle aree sottostanti gli edifici e gli spazi e le aree libere di pertinenza degli edifici, ove raggiungibili senza nuocere al valore ambientale dello stesso.

È comunque vietata la realizzazione di nuove autorimesse prospicienti la via Roma all'interno della zona A.

Nelle unità edilizie appartenenti alla categoria "A1" è vietata la costruzione di nuove autorimesse e cantine; nel caso di nuovi interventi, quelle esistenti dovranno essere rimosse o modificate per il ripristino dei valori culturali e architettonico ambientali.

Le sistemazioni esterne relative ad unità edilizie appartenenti alle categorie "A2" qualora riguardino la formazione di spazi per la sosta delle autovetture saranno consentite soltanto se il progetto ne dimostrerà la compatibilità con i valori architettonico ambientali degli edifici.

Nelle aree attualmente utilizzate a scopi agricoli comprese nel perimetro delle zone "A", è consentita esclusivamente attività di trasformazione agronomica dei suoli che non comportino realizzazione di attrezzature o impianti fissi, di serre o quant'altro possa danneggiare o snaturare il carattere d'insediamento storico e del paesaggio che lo circonda.

Classificazione tipologica dell'edilizia storica e disciplina particolareggiata

L'elaborato "Centri storici" prescrive le categorie di intervento edilizio riferite a ciascuna unità edilizia.

È comunque inteso che gli interventi di:

- ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari,
- suddivisione di unità immobiliari;
 - accorpamento di unità immobiliari;

purché non alteranti in maniera irricognoscibile l'assetto tipologico dell'edificio sono proceduralmente assimilabili, se congrui con l'organizzazione tipologica e distributiva dell'edificio, al "restauro e risanamento conservativo". Anche gli edifici assoggettati alla categoria di intervento "restauro scientifico" possono ammettere, se congrui, i medesimi interventi di cui sopra.

Gli edifici sono suddivisi nelle seguenti classificazioni:

❑ Categoria "A1" - Restauro scientifico

Comprende edifici di particolare interesse storico

artistico o di particolare pregio ambientale, che si presentano intatti o quasi nella loro struttura originale per organicità tipologica e architettonica.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto della metodologia di intervento prevista dalla categoria specifica del fabbricato;
- restauro scientifico.
- Cambio di destinazione d'uso purchè venga dimostrato compatibile oltre che alle indicazioni di zona, alle caratteristiche architettoniche tipologiche dell'immobile classificato nonchè ad eventuali disposizioni di vincolo ai sensi del DLgs 490/99

❑ Categoria "A2.A" - Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Comprende le unità edilizie i cui edifici hanno mantenuto l'impianto originario e non hanno subito alterazioni di rilievo sia nell'aspetto esterno che nella tipologia distributiva interna. Tali edifici, pur non presentando particolari pregi architettonici ed abitativi, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio nell'insediamento storico, sia in quanto manufatti sia in rapporto agli spazi circostanti e ai valori ambientali dell'agglomerato storico.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto della metodologia di intervento prevista dalla categoria specifica del fabbricato;
- restauro e risanamento conservativo di tipo A.
- Cambio di destinazione d'uso purchè venga dimostrato compatibile oltre che alle indicazioni di zona, alle caratteristiche architettoniche tipologiche dell'immobile classificato nonchè ad eventuali disposizioni di vincolo ai sensi del DLgs 490/99

❑ Categoria "A2.B" - Restauro e risanamento conservativo di tipo B

Comprende le unità edilizie i cui edifici hanno mantenuto l'impianto originario ma hanno subito alterazioni di rilievo nella distribuzione interna dei locali, in modo da rendere illeggibile e non più ripristinabile l'originario assetto tipologico e distributivo. Tali edifici tuttavia continuano a costituire parte integrante e significativa dell'originario tessuto storico dell'agglomerato.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto della metodologia di intervento prevista dalla categoria specifica del fabbricato;
- restauro e risanamento conservativo di tipo B.
- Cambio di destinazione d'uso purchè venga dimostrato compatibile oltre che alle indicazioni di zona, alle caratteristiche architettoniche tipologiche dell'immobile classificato nonchè ad eventuali disposizioni di vincolo ai sensi del DLgs 490/99

❑ Categoria "A3" - Ristrutturazione edilizia

Comprende le unità edilizie che, appartenendo o derivando dall'impianto originario dell'insediamento storico, attualmente non presentano particolari caratteristiche architettoniche, ma sono da salvaguardare e valorizzare per il contesto insediativo e storico ambientale.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto della metodologia di intervento prevista dalla categoria specifica del fabbricato;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

❑ Categoria "A 4" - Demolizione e trasferimento (Ristrutturazione urbanistica)

Comprende unità edilizie i cui edifici, di recente costruzione, risultano fortemente incongrui con l'originale tessuto insediativo di carattere storico, in relazione sia alla volumetria costruita, sia all'ubicazione dei manufatti, sia alle tecnologie costruttive.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione e trasferimento, senza incrementi di volume.
- Cambio di destinazione d'uso

❑ Categoria "A4.1"- Demolizione e ricostruzione (Ristrutturazione urbanistica)

Comprende gli edifici e i fabbricati di servizio incongrui rispetto all'impianto e alle tipologie edilizie dell'insediamento storico, ma che, a seguito di un intervento edilizio, possono divenire compatibili.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione e ricostruzione, senza incrementi di volume;
- cambio di destinazione d'uso.

❑ Categoria "A5" - Recupero e risanamento delle aree libere

Comprende le aree e gli spazi liberi esterni alle unità edilizie di rilevante importanza, come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- recupero e risanamento delle aree libere.

Art.30

Zone edificate, ad alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B1) (Zona omogenea B)

Le zone edificate a prevalente destinazione residenziale (B1) comprendono le parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate a prevalenza residenziale, assoggettabile ad interventi di conservazione, riorganizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti.

In queste zone, oltre a quelle esistenti, che siano compatibili con la residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza, residenze collettive e servizi annessi quali: garages, cantine, ecc.;
- b) pensioni e locande;
- c) attrezzature sociali e di interesse comune;
- d) artigianato di servizio e produttivo con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e incompatibili con la residenza;
- e) commercio al dettaglio esclusivamente per quanto attiene agli esercizi di vicinato(vedi art. 72);
- f) uffici privati e studi professionali;
- g) ristoranti, bar e pubblici esercizi;
- h) attrezzature per lo spettacolo.

Le destinazioni di cui alle lettere (c, d, e, f, g, h) non possono, nel caso delle nuove costruzioni, impegnare più di 1/3 della superficie utile complessiva di edifici plurifamiliari. Possono arrivare a 1/2 della superficie utile complessiva in edifici unifamiliari. Negli edifici esistenti è ammessa la conservazione delle destinazioni d'uso consolidate anche nel caso in cui la superficie impegnata ecceda la proporzione citata, e per quanto riguarda gli usi di cui alla lettera (e) anche se trattasi di attività commerciali medio piccole.

E' consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di uno per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2,4 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di richiesta di D.I.A..

La superficie utilizzata per la realizzazione di tali fabbricati concorre al raggiungimento sia della saturazione, sia dell'una tantum concedibile, come Sa.

Modalità di intervento:

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

$Uf = 0,70$ mq/mq di Sf

H max = 11,70 ml nel caso di cantine e/o garages interrati o seminterrati sottostanti il fabbricato.

altrimenti:

H max = 10,50 ml.

(si considera l'altezza netta di piano pari a 2,70 ml e 2,40 ml per cantine e garages)

per edifici esistenti H max = H max esistente in caso di superamento di 10,50 ml.

distanza minima:

dc =da confini di proprietà= 5 ml

dpr =da pareti finestrate = 10 ml

dpc =da pareti cieche = 5 ml

dz =da confini di zona di PRG = 5 ml.

ds= distanza dalla strada=come specificato all'art.53

$Q_{max} = 45\%$

Per il solo lotto B1 posto tra via Marconi e Via Roma oggetto di accordo di programma ex art 18 L.R. 20/2000 fermi restando gli altri parametri:

$h_{max} = 16,50$ ml fermo restando che l'altezza fronte strada (via Roma) non potrà superare l'altezza dell'altro edificio già esistente sul lotto.

$ds = ml\ 2,90$.

$dz = ml\ 0,00$

l'intervento è condizionato alla previa sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo riportante i contenuti dell'accordo procedimentale allegato

Le distanze dai confini di proprietà potranno essere inferiori ai limiti indicati, qualora esista l'assenso formale dei proprietari confinanti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG che si intendono ampliare per migliorarne l'abitabilità o per la creazione di servizi, è consentito di saturare l'indice oltre ad un incremento "una tantum" della superficie massima ammessa fino a:

- 25 mq di Su per edificio esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico. (nel caso in cui, a norma di precedenti PRG, fosse già stato concesso un aumento di Su, tale quantità andrà detratta della quantità corrispondente alla citata "una tantum");
- 25 mq di Sa per edificio per la realizzazione di locali tecnologici.

Nei casi in cui, alla data di approvazione della presente Variante P.R.G., si sia in presenza di più unità immobiliari provenienti da un'unica unità o da un condominio, l'ampliamento, sia a saturazione dell'indice, sia "una tantum", è concesso solo dopo aver ottenuto il consenso scritto da parte dei proprietari delle altre unità immobiliari.

La zona B1 di Loiano, posta su viale Marconi, a fronte del cimitero e confinante con la destinazione a verde pubblico, è assoggettata a concessione convenzionata.

Nella zona B1.1 di Loiano centro è consentita l'edificazione con i seguenti indici e parametri:

- a) $SU_{max} =$ pari a SU già autorizzata 687,43 mq oltre a 75mq di SU non ancora realizzate
- b) altezza massima: H = come quella degli altri fabbricati contermini a fronte strada con eccezione dell'ascensore pubblico che potrà superare tale altezza previo accordo con dall'amministrazione
- c) rapporto di copertura: $Q_{max} = 0,50$ mq/mq
- d) distanza minima dalla strada: 0,00 ml
- e) dovrà essere mantenuto il passaggio carrabile verso via dei mulini le cui caratteristiche e dimensioni da concordare con l'amministrazione
- f) superficie utile delle attività commerciali prospicienti il portico non computabili ai fini edificatori, ma computata per il calcolo degli standards urbanistici.

L'intervento dovrà saturare in un'unica soluzione l'edificabilità ammessa

L'intervento dovrà realizzare un edificio che si conformi alla tradizione architettonica del sito più significativo sotto il profilo storico architettonico del paese e dovrà realizzare un portico, su cui eventualmente affaccino i negozi, a protezione dei pedoni e al completamento scenografico del contesto urbanistico.

Il portico potrà essere organico all'edificio, ovvero autonomo.

L'intervento è assoggettato a concessione convenzionata.

Nella zona B1.2 loc Quinzano (lotto di SF pari a 813mq) è consentita l'edificazione con i seguenti indici e parametri

$Uf_{max} = 0,35$ mq/mq

Rapporto di copertura $Q_{max} 0,30$ mq/mq

Fermi restando tutti gli altri parametri prescrizioni e standard previsti per le zone B1

Standard

Come previsti dall'art.27.

Prescrizioni generali

Oltre a quanto previsto al precedente art. 10 (prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde), valgono le prescrizioni che seguono.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali dovranno essere sistemate a verde, e nel caso di lotti con Sf maggiore di 1.000 mq., in parte a prato arborato,

Le aree scoperte di pertinenza di edifici residenziali plurifamiliari possono essere recintate verso le strade veicolari indicate nelle tavole di progetto, allo scopo di impedire l'accesso incontrollato dei veicoli e proteggere il gioco dei bambini; possono inoltre essere recintate lungo i confini con aree a destinazione non residenziale o con lotti di pertinenza di edifici uni e bifamiliari.

La costruzione di autorimesse in corpo edilizio autonomo è ammessa solo se risulta ad una distanza uguale o superiore ai 6 metri dal fabbricato/i esistente/i avente/i destinazione residenziale o affine.

Inoltre il rilascio di provvedimenti concessori è subordinato alla realizzazione di opere di compensazione, da calcolarsi secondo quanto prescritto all'ultimo comma del precedente art. 4, nella misura di almeno il 50% della diminuita permeabilità dei terreni dovuta alla realizzazione di piazzali, edifici, corselli, ecc. Le opere di compensazione non sono computate come superfici impermeabilizzanti per una superficie max di 10 mq. Nel caso della presenza di materiali inquinanti andrà previsto un impianto di trattamento delle acque.

Tutti i muretti di recinzione di altezza superiore ad 1 mt dovranno essere rivestiti in sasso a vista o altro materiale concordato con l'Amministrazione.

Art.31

Zona edificata, a medio alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B2) (Zona omogenea B)

Questa zona comprende le parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate a bassa densità, con presenza di ampi giardini privati, assoggettabili a interventi di conservazione, riorganizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza permanente e secondaria, residenze collettive, "residence"
- b) uffici privati e studi professionali;
- c) pubblici esercizi;
- d) attrezzature sociali e di interesse comune;
- e) artigianato di servizio.

Le destinazioni di cui alle lettere (b, c, d, e) non possono, nel caso delle nuove costruzioni, impegnare più di 1/3 della superficie utile complessiva di edifici plurifamiliari. Possono arrivare a 1/2 della superficie utile complessiva in edifici unifamiliari.

Negli edifici esistenti è ammessa la conservazione delle destinazioni d'uso consolidate anche nel caso in cui la superficie impegnata ecceda la proporzione citata.

E' consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di uno per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2,4 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di richiesta di D.I.A..

La superficie utilizzata per la realizzazione di tali fabbricati concorre al raggiungimento sia della saturazione, sia dell'una tantum concedibile, come Sa.

Modalità di intervento

Il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri:

- $U_f = 0,50 \text{ mq/mq di } S_f$ Nelle zone B2.1 $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 8,70 \text{ ml}$ nel caso di cantine e/o garages interrati o seminterrati sottostanti il fabbricato.

Altrimenti:

- $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$.
(si considera l'altezza netta di piano pari a 2,70 ml e 2,40 ml per cantine e garages)
- $Q_{\text{max}} = 45\%$

distanza minima:

d_c = da confini di proprietà = 5 ml

d_{pf} = da pareti finestrate = 10 ml

d_{pc} = da pareti cieche = 5 ml

d_z = da confini di zona PRG = 5 ml

d_s = distanza dalla strada = come specificato all'art.53

Le distanze dai confini di proprietà potranno essere inferiori ai limiti indicati, qualora esista l'assenso formale dei proprietari confinanti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG è consentito di saturare l'indice, oltre ad un incremento "una tantum" nella misura e con le finalità di cui al precedente Art.30.

Nelle zone "B2" è consentita unicamente la realizzazione di tipologie edilizie analoghe o compatibili con quelle prevalenti nell'intorno urbanistico.

L'intervento edilizio relativo alla zona "B2" di Scascoli dovrà portare alla realizzazione di edifici la cui conformazione si riferisca alla tradizione del luogo, sia negli elementi architettonici principali, che secondari. Questa zona si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera zona"

L'intervento edilizio relativo alla zona "B2" di Valle Poggiolo (ex D1) ammette una $S_u_{\text{max}} = S_{ue}$.

L'intervento edilizio relativo alla zona "B2" di Loiano (ex D8), via Savena 2, ammette una $S_u_{\text{max}} = S_{ue}$.

L'intervento edilizio relativo alla zona "B2.1" Località Febbrara presso l'osservatorio astronomico dovrà prevedere, a ridosso del confine e comunque sul lato prospiciente l'osservatorio, la realizzazione di una quinta verde alberata con essenze autoctone ad alto fusto per una fascia minima di 7 metri. Le tipologie ammesse sono la villa mono-familiare, bi-familiare, con altezza massima di 6.50 metri (un piano semi-interrato ed un piano fuori terra).

E' vietato fondere lotti diversi tra loro al fine di ottenere un'edificabilità maggiore ed una tipologia costruttiva diversa da quella precedentemente descritta.

L'intervento edilizio relativo alla zona "B2.2" di Loiano, Loc. C.Maestrami, tra via Pozzi e via Napoleonica, ammette una $S_u_{\text{max}} = 2351,2 \text{ mq}$ con altezza massima di 6.5 metri (la superficie coperta potrà essere $\text{max}=2569\text{mq}$).

Solo nel caso in cui venissero presentati un congruo aggiornamento catastale o una perizia giurata che attesti e dimostri con calcoli e grafici che le superfici di riferimento risultino essere differenti da quelle attualmente accertate catastalmente e riferibili alla presente zonizzazione di PRG si potranno raggiungere, con metodo proporzionale, i seguenti parametri massimi: $S_u_{\text{max}} = 2470,51 \text{ mq}$ con altezza massima di 6.5 metri (la superficie coperta potrà essere $\text{max}=2682.81\text{mq}$).

L'intervento edilizio relativo alla zona "B2.3" in Loiano capoluogo è consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri edilizi

- S_u_{max} pari a 785 mq come previsto da accordo ai sensi art 18 L.R. 20/2000 previa sottoscrizione della convenzione prevista dall'accordo stesso

Standard

Come previsti dall'art.27.

Prescrizioni generali

Come al precedente art.30.

Art.32

Zona edificata a prevalente destinazione residenziale a bassa densità (B3) (Zona omogenea B)

Questa zona comprende le parti del territorio urbanizzato, a prevalente destinazione residenziale.

Sono ammessi unicamente interventi di ampliamento, una ed una sola volta per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, che abbiano già saturato l'indice fondiario nella misura prevista al precedente art. 30.

E' consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di una per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2,4 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di richiesta di D.I.A..

La superficie utilizzata per la realizzazione di tali fabbricati concorre al raggiungimento dell'una tantum concedibile, come Sa.

Modalità di intervento

Per i nuovi edifici che si realizzino e negli ampliamenti che riguardino edifici esistenti i parametri da rispettare sono i seguenti:

$U_f = 0,20$ mq/mq

$H_{max} = H_{max}$ esistente e nel caso di nuovi edifici $H_{max} = 6,50$ mt

$Q_{max} = 25\%$

Lotto minimo per i nuovi edifici $S_f = 1.800$ mq

Le tipologie ammesse sono le villette mono-familiare e bi-familiare

distanza minima:

dc =da confini di proprietà= 5 ml

dpr =da pareti finestrate= 10 ml

dpc =da pareti cieche= 5 ml

dz =da confini di zona PRG= 5 ml

ds= distanza dalla strada=come specificato all'art.53

Le distanze dai confini di proprietà potranno essere inferiori ai limiti indicati, qualora esista l'assenso formale dei proprietari confinanti.

I frazionamenti, eventualmente finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici, effettuati dopo l'adozione del presente PRG non possono portare alla formazione di lotti con superficie fondiaria S_f inferiore a 1.800

Destinazioni d'uso

Come da zona B2. E' ammessa la conservazione delle destinazioni d'uso consolidate negli edifici esistenti

Standard

Nel caso si attivino interventi che richiedano la verifica di standard, sono da valutare così come previsti dall'art. 27

Prescrizioni generali

Come al precedente art.30.

Art.33

Zone edificate a prevalente destinazione residenziale assoggettate a piano di recupero (B4)

(Zona omogenea B)

Queste zone comprendono parti del territorio a prevalente destinazione residenziale a cui appartengono gruppi di edifici costituenti ambiti di significato storico testimoniale caratterizzati anche da fenomeni di degrado. Queste zone sono rappresentate nell'elaborato "Nuclei e borghi".

Le destinazioni d'uso previste sono quelle di cui alla zona (B1).

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento urbanistico coordinato o Progetto Unitario esteso alla globalità delle aree comprese nella perimetrazione relativa.

In caso di Progetto Unitario le proprietà delle aree comprese nella perimetrazione dovranno determinare un progetto di riordino complessivo e dividerne i contenuti; tale progetto dovrà definire le linee guida per le successive richieste di Concessione. La proposta potrà essere presentata da uno o più proprietà comunque costituenti almeno il 75% delle proprietà complessive ed attivare, su questa, la successiva o contestuale richiesta di concessione.

Superficie utile ammessa: $Su_{max} = Su_{esistente} + \text{incremento fino al 25\% di } Su_{esistente}$.

Distanza minima:

dc =da confini di proprietà= 5 ml

dpf =da pareti finestrate= 10 ml

dpc =da pareti cieche= 5 ml

dz =da confini di zona PRG= 5 ml

ds= distanza dalla strada=come specificato all'art.53

Fino all'approvazione del piano di recupero sono autorizzabili interventi conservativi su interi edifici o porzioni di essi tipologicamente e funzionalmente autonome.

In questo caso sono ammessi incrementi "una tantum" purché compatibili con le categorie di intervento edilizio riguardanti gli edifici, fino alla misura che segue:

per unità immobiliari fino a 50 mq di Su l'incremento ammesso è fino a 25 mq di Su;

per unità immobiliari con Su compresa tra 50 e 75 mq l'incremento ammesso è fino a 20 mq di Su;

per unità immobiliari con Su compresa tra 75 e 100 mq l'incremento ammesso è fino a 15 mq di Su;

per unità immobiliari con Su maggiore di 100 mq l'incremento ammesso è fino al 10%.

Nei casi in cui, alla data di approvazione della presente Variante P.R.G., si sia in presenza di più unità immobiliari provenienti da un'unica unità (alla data di approvazione della presente Variante) o da un condominio,

l'ampliamento, sia a saturazione dell'indice, sia "una tantum", è concesso solo una volta e per l'intero edificio e solo dopo aver ottenuto il consenso scritto da parte dei proprietari delle altre unità immobiliari.

Nel caso in cui, a norma di precedenti PRG, fosse già stato concesso un aumento di Su, tale quantità andrà detratta dalla quantità corrispondente alla citata "una tantum".

In caso di partecipazione al Progetto Unitario le unità immobiliari con Su inferiore ai 100 mq di Su fruiscono, oltre all'incremento del 25% di Su, anche del citato incremento "una tantum".

Tali ampliamenti saranno realizzati mantenendo distanze minime come da Modalità di intervento.

E' consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di uno per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2,4 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di D.I.A..

La superficie utilizzata per la realizzazione di tali fabbricati concorre al raggiungimento sia della saturazione, sia dell'una tantum concedibile, come Sa.

Standard

Come previsti dall'art.27.

Prescrizioni generali

Come al precedente art.30.

Vanno comunque rispettate le categorie di intervento previste per i fabbricati tutelati.

Gli eventuali aumenti di Su vanno realizzati mediante "aggiunte organiche" o in edifici di nuova costruzione

Art.34

Zona edificata a prevalente destinazione residenziale già assoggettata a intervento urbanistico preventivo (B5)

(Zona omogenea B)

Questa zona comprende le parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate a prevalenza residenziale, già assoggettate a intervento urbanistico preventivo (lottizzazione convenzionata, peep, ecc.).

Le destinazioni d'uso previste sono quelle di cui all'intervento urbanistico preventivo. In caso di varianti che modifichino le destinazioni d'uso, per quanto attiene le destinazioni commerciali si ammette solo esercizi di vicinato (vedi art. 72).

E' consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di uno per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.

- altezza non superiore a mt 2,4 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di richiesta di DIA.

La superficie utilizzata per la realizzazione di tali fabbricati concorre al raggiungimento della saturazione dell'indice complessivo del comparto, come Sa; l'Autorizzazione viene rilasciata previo consenso scritto di tutti i lottizzanti.

Modalità di intervento

Il piano si attua per intervento edilizio diretto

Gli indici, i parametri e gli standard urbanistici sono quelli stabiliti dal piano regolatore vigente all'atto dell'approvazione dello strumento urbanistico preventivo. Tali parametri sono riportati in uno specifico allegato alle presenti NTA.

Relativamente alla lottizzazione di S. Martino di Quinzano la realizzazione dei lotti lambiti dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto è subordinata allo spostamento dell'elettrodotto o alla valutazione tecnica e/o sperimentale che attesti che i livelli dei campi elettromagnetici siano tali da non rappresentare rischi per la salute pubblica, secondo quanto disposto dal parere degli Enti competenti.

Prescrizioni generali

Sono quelle stabilite dallo strumento urbanistico preventivo, così come approvato.

Art.35

Zona per verde privato (vp)

La zona per verde privato comprende parti del territorio prossime o comprese nel territorio urbanizzato che si caratterizzano morfologicamente come elemento d'arredo all'edificato.

Tali zone non sono edificabili, né dotate di edificabilità. In esse non sono ammessi depositi, né interventi di impermeabilizzazione.

Per queste zone non si applica la distanza dai confini di zona

.

Art.36

Zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C1) (Zona omogenea C)

La zona comprende parti del territorio limitrofe o interconnesse al territorio urbanizzato destinate a soddisfare le esigenze abitative e di servizi previste, che non siano corrisposte dalle dotazioni già previste e programmate.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza, residenze collettive e servizi annessi quali: garages, cantine, ecc.;
- b) pensioni e locande;
- c) attrezzature sociali e di interesse comune;
- d) artigianato di servizio e produttivo con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e incompatibili con la residenza;
- e) commercio al dettaglio esclusivamente per quanto attiene agli esercizi di vicinato (vedi art. 10bis);
- f) uffici privati e studi professionali;
- g) ristoranti, bar e pubblici esercizi;
- h) attrezzature per lo spettacolo.

Le destinazioni di cui alle lettere (c, d, e, f, g, h) non possono impegnare più di 1/3 della superficie utile complessiva degli edifici plurifamiliari. Possono arrivare a 1/2 della superficie utile complessiva in edifici unifamiliari.

Modalità di intervento

In questa zona il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso alle intere zone come delimitate negli elaborati grafici del PRG.

Il piano particolareggiato deve prevedere che almeno il 20% della superficie utile residenziale sia attuato attraverso interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, di cui alla legge 457/78. A questo fine gli elaborati grafici e la convenzione individuano le aree da cedere all'amministrazione comunale per la realizzazione dei suddetti programmi.

Gli elementi costitutivi il piano particolareggiato sono quelli previsti dal precedente art. 4, compresa l'indicazione dell'eventuale realizzazione di piccoli depositi, come di seguito specificati.

Qualora nelle presenti zone (C1) siano riportate, nelle tavole di piano, indicazioni grafiche riguardanti aree per il verde e la mobilità si precisa che tali graficismi rivestono un carattere indicativo, dato che la dimensione delle sottozone sarà fissato puntualmente dal piano particolareggiato; tuttavia forniscono elementi a cui riferire la progettazione della zona.

Indice di utilizzazione territoriale: $Ut_{max} = 0,25 \text{ mq/mq}$

Per il comparto C1 Loiano valgono le seguenti prescrizioni:

Su $max = 9985,75 \text{ mq}$

di cui almeno 1000,00 mq attuato attraverso interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, di cui alla legge 457/78.

H $max =$ nel limite massimo di 4 piani in caso di presenza di piano seminterrato 5 piani in caso di presenza di piano interrato intendendo per piano una altezza utile interna pari a 2.80mt per le destinazioni residenziali ed un massimo di 3.50 mt per le altre destinazioni.

L'area ex B2 dovrà essere utilizzata per la realizzazione di verde pubblico o parcheggi pubblici come standard di riferimento al lotto 9 di PP ed eccedenti le quantità minime previste riferite a 9.464,75 mq di SU

L'indice è esteso all'intero comparto e ogni proprietà partecipa dei diritti e degli obblighi in ragione delle sue quote millesimali.

H $max = 8,70 \text{ ml}$ nel caso di cantine e/o garages interrati o seminterrati sottostanti il fabbricato.

Altrimenti:

H max = 7,50 ml.

(si considera l'altezza netta di piano pari a 2,70 ml e 2,40 ml per cantine e Garages)

Standard urbanistici minimi:

Per ogni abitante insediabile in queste zone, che viene considerato equivalente a 25 mq di superficie utile, dovranno essere previsti in sede di piano particolareggiato e ceduti in fase attuativa alla pubblica amministrazione aree per 25 mq. Vale inoltre, in caso di ulteriori standard, quanto fissato al precedente art 27.

Dovranno inoltre essere cedute alla pubblica amministrazione le aree su cui si realizzano le urbanizzazioni primarie. Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico di tutti i soggetti attuatori e sono di norma attuate dai concessionari.

La verifica della sostenibilità degli insediamenti rispetto alla capacità ed efficienza delle reti e degli impianti di depurazione, nonché della funzionalità delle infrastrutture per la mobilità ed il loro eventuale materiale adeguamento, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere contestuali alle opere di attuazione degli insediamenti.

Le distanze tra gli edifici, dai confini e dalle strade saranno specificate in sede di piano particolareggiato, ad eccezione delle strade dotate di fasce di rispetto indicate negli elaborati cartografici di PRG.

Prescrizioni generali

Oltre a quanto previsto dal precedente art. 10 (prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde) valgono le prescrizioni che seguono.

E' consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di uno per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2, al colmo.

La superficie utilizzata per la realizzazione di tali fabbricati concorre al raggiungimento dell'Indice di utilizzazione territoriale.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali debbono essere sistemate per almeno metà della superficie a prato arborato.

Le piante autoctone esistenti debbono essere salvaguardate. Quelle abbattute per far luogo a costruzioni, previo rilievo in scala 1:100 e regolare nullaosta allegato alla concessione, devono essere sostituite con altre essenze a medio fusto e scelte tra le essenze locali come previsto dal regolamento edilizio.

Le quantità di alberature esistenti, o da porre a dimora, di altezza non inferiore a 4 metri e di diametro non inferiore a 6 cm misurato a 1 metro dal colletto, come descritto dal comma precedente, non dovranno essere inferiori a 3 piante ogni 100 mq di superficie fondiaria non utilizzata. Le essenze debbono essere specificate nell'atto di concessione; l'Amministrazione comunale potrà, di volta in volta, indicare le essenze.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali plurifamiliari possono essere recintate verso le strade veicolari indicate nelle tavole di progetto, allo scopo di impedire l'accesso incontrollato di veicoli e proteggere il gioco dei bambini; possono inoltre essere recintate lungo i confini con aree a destinazione non residenziale o con lotti di pertinenza di edifici unifamiliari.

Le recinzioni di edifici residenziali non devono generalmente superare l'altezza di metri 1,50 e vanno preferibilmente mascherate con siepe viva. Qualora vengano realizzate con altezza maggiore si dovrà comunque prevedere una opera di mitigazione visiva con siepi o alberi di natura autoctona. Tali recinzioni non potranno

comunque superare l'altezza di 2.5 m.

Inoltre il rilascio dei provvedimenti concessori è subordinato alla realizzazione di opere di compensazione, nella misura di almeno il 50% della diminuita permeabilità dei terreni dovuta al complesso dell'intervento di trasformazione urbanistico edilizia. Nel caso della presenza di materiali inquinanti andrà previsto un impianto di trattamento delle acque.

Art.37

Zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C2) (Zona omogenea C)

La zona comprende parti del territorio limitrofe o interconnesse al territorio urbanizzato o derivanti da precedenti previsioni non attuate, destinate a soddisfare le esigenze abitative e di servizi previste, che non siano corrisposte dalle dotazioni già previste e programmate.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le medesime del precedente art.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo piano particolareggiato di iniziativa privata. Gli elementi costitutivi il piano particolareggiato sono quelli previsti dal precedente art. 4.

Indice di utilizzazione territoriale: $Ut_{max} = 0,30 \text{ mq/mq}$

$H_{max} 8,70 \text{ ml}$ nel caso di cantine e/o garages interrati o seminterrati sottostanti il fabbricato

Altrimenti:

$H_{max} 7,50 \text{ ml}$

(si considera l'altezza netta di piano pari a 2,70 ml e 2,40 ml per cantine e garages).

Standard urbanistici minimi

Come precedente art.36.

Dovranno inoltre essere cedute alla pubblica amministrazione le aree su cui si realizzano le urbanizzazioni primarie.

La verifica della sostenibilità degli insediamenti rispetto alla capacità ed efficienza delle reti e degli impianti di depurazione, nonché della funzionalità delle infrastrutture per la mobilità ed il loro eventuale materiale adeguamento, a carico dei soggetti attuatori, dovranno essere contestuali alle opere di attuazione degli insediamenti.

Le distanze tra gli edifici, dai confini e dalle strade saranno specificate in sede di piano particolareggiato, ad eccezione delle strade dotate di fasce di rispetto indicate negli elaborati cartografici di PRG.

Prescrizioni generali

Come da precedente art. 36

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 38

Zone per insediamenti produttivi esistenti (D1) (Zona omogenea D)

La zona comprende le parti del territorio urbanizzato e in gran parte edificato, destinate allo svolgimento delle attività economiche produttive.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- a) artigianato produttivo, industria e relativi servizi tecnici e amministrativi;
- b) artigianato di servizio e relativi servizi tecnici e amministrativi;
- c) attività economiche di servizio (tecnico amministrativo commerciale informativo, ecc.) all'artigianato e alle industrie insediate.
La superficie utile destinata agli usi di cui al presente punto c) non può superare 1/3 dell'intera superficie utile del lotto a cui si riferisce. Le attività commerciali sono ammesse solo come esercizi di vicinato e solo se secondarie e funzionali all'attività produttiva;
- d) depositi e magazzini, commercio all'ingrosso;
- e) serre industriali;
- f) attrezzature sociali e di interesse collettivo (mense, sale riunioni, biblioteche, sedi di associazioni, socio sanitari, ecc.);
- g) una residenza per la guardiania o il titolare dell'azienda nella misura non superiore a 1/3 della superficie utile produttiva (Sup) complessivamente ammissibile e comunque non superiore a 100 mq di Su;
- h) depositi di rottami;
- i) impianti di lavorazione di inerti;
- l) serre aziendali.

In tali zone non è consentita l'installazione di attività che comportino la raccolta o il deposito in spazi esterni di materiali maleodoranti o che siano fonti di esalazioni nocive.

Il Sindaco potrà, con apposita ordinanza, imporre l'adozione degli accorgimenti tecnici atti a far cessare gli inconvenienti di cui sopra.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto come indicato di seguito.

A. Lotti non ancora edificati o non completamente edificati, indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq di } S_f$
- distanza minima dai confini di proprietà e dai confini di zona = 7 ml
- distanza minima dalle strade = 7,50 ml
- distanza minima da pareti finestrate = 10 ml
- distanza minima da pareti cieche o con finestrate poste ad un'altezza dal terreno superiore a 4 ml facenti parte di sistemi di copertura con illuminazione dall'alto = 6 ml
- altezza massima $H = 6,50 \text{ ml}$ (escluse particolari attrezzature tecnologiche) salvo documentate esigenze di carattere costruttivo e funzionale (carri ponte, ecc.).
-

Per il lotto "D1" di Loiano (ex B3):

$Sp_{\text{max}} = 200 \text{ mq}$ $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ mt}$

Inoltre la realizzazione del nuovo edificio dovrà essere contestuale alla demolizione delle tettoie esistenti e dovrà avvenire con materiali omogenei a quelli degli altri edifici esistenti.

Per il lotto "D1" di Roncastaldo la $Su_{\text{max}} = 200 \text{ mq}$ e $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ mt}$.

Standard

Come previsti dall'art. 27

B. Lotti già completamente edificati alla data di adozione del presente PRG, indici e parametri:

E' concesso un ampliamento "una tantum" della superficie utile (Su), anche a superamento dell'Uf previsto, fino al 20% della superficie utile produttiva. Nel caso in cui, a norma di precedenti PRG, fosse già stato concesso un aumento di Su, tale quantità andrà detratta dalla quantità corrispondente alla citata "una tantum";

Demolizione con ricostruzione: $Sup = Sup \text{ esistente}$;

Distanze e altezze relative agli ampliamenti, come al precedente punto A.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Prescrizioni generali

Il rilascio di provvedimenti concessori o autorizzatori relativi ad ogni tipo di intervento edilizio, compreso il cambio di destinazione, è subordinato alla verifica della esistenza o, in caso contrario, alla previsione di una cortina verde, composta da siepi ed alberature, di separazione dalle sedi stradali e dalle altre destinazioni di zona. Per le alberature va prevista la apposizione di una pianta ogni 5 ml, di medio fusto (di altezza non inferiore a 4 metri e di diametro non inferiore a 6 cm, misurato a 1 metro dal colletto) e scelte tra le essenze locali come previsto dal regolamento edilizio.

Vale in ogni caso quanto previsto dall'art. 10, delle presenti NTA.

Inoltre il rilascio di provvedimenti concessori o autorizzatori relativi ad ogni tipo di intervento, ad eccezione delle opere interne della manutenzione ordinaria, compreso il cambio di destinazione, è subordinato alla realizzazione di opere di compensazione, da calcolarsi secondo quanto prescritto al precedente art. 4, nella misura di almeno il 50%, della diminuita permeabilità dei terreni dovuta alla realizzazione di piazzali, edifici e al completamento ed adeguamento delle opere di urbanizzazione. Nel caso della presenza di materiali inquinanti andrà previsto un impianto di trattamento delle acque.

Art.39

Zone per nuovi insediamenti produttivi (D2) (Zona omogenea D)

La zona comprende parti del territorio da urbanizzare, immediatamente limitrofe al territorio urbanizzato, per nuove attività produttive.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- a) artigianato produttivo, industria e relativi servizi tecnici e amministrativi;
- b) artigianato di servizi e relativi servizi tecnici e amministrativi;
- c) attività economiche di servizio (tecnico amministrativo commerciale informativo, ecc.) all'artigianato e all'industria;
Le attività commerciali sono ammesse solo come esercizi di vicinato e solo se secondarie e funzionali all'attività produttiva;
- d) depositi e magazzini, commercio all'ingrosso;
- e) serre industriali;
- f) attrezzature sociali e di interesse collettivo (mense, sale riunioni, biblioteche, sedi di associazioni, socio sanitari, ecc.);
- g) una residenza per la guardiania o il titolare dell'azienda, per unità o sub unità di intervento, nella misura non superiore a 1/3 della superficie utile produttiva (Sup) e comunque non superiore a 100 mq di Su;
- h) depositi di rottami;
- i) commerciali connesse alla produzione; Le attività commerciali sono ammesse solo come esercizi di

- vicinato e solo se secondarie e funzionali all'attività produttiva;
- l) attrezzature tecnologiche;
- m) distributori di carburanti;
- n) verde attrezzato;
- o) serre aziendali.

La somma delle superfici utili relative alle lettere a, b, d, g, non potrà comunque risultare inferiore all'80% della Superficie utile produttiva complessiva per zona.

In tali zone non è consentita l'installazione di attività che comportino la raccolta e il deposito in spazi esterni di materiali maleodoranti o che siano fonte di esalazioni nocive.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera superficie così come delimitata negli elaborati grafici. Nella zona D2 retrostante il magazzino stradale della Provincia il Piano si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa privata.

Gli elaborati costituenti il piano particolareggiato sono quelli di cui al precedente art. 4 delle presenti norme.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,33 \text{ mq/mq di } S_t$;
altezza massima H : stabilita dal piano particolareggiato;
distanze: stabilite dal piano particolareggiato.

Per la zona D2 di Valle Poggiolo valgono le seguenti prescrizioni:

$S_{up} \text{ max} = 2.000 \text{ mq}$
Il fronte verso est non potrà superare l'asse di mezzzeria longitudinale del vicino capannone;
Il fronte verso sud non potrà essere collocato ad una distanza superiore a 5,5 mt dal confine nord di zona misurata lungo il suddetto asse;
altezza massima $H = 6 \text{ mt}$.

In sede di piano particolareggiato andranno inoltre individuate le superfici da destinare a spazi pubblici che, oltre alle aree destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 15% della superficie territoriale destinata agli insediamenti di cui al presente articolo e rispettivamente inferiori al 5% per parcheggi e il restante 10% a verde pubblico e attività collettive.

Prescrizioni generali

Come al precedente art. 38

Standard

Come previsti dall'art. 27

Art.40

Zone prevalentemente commerciali direzionali esistenti (D3.1) (Zona omogenea D)

La zona comprende parti del territorio urbanizzato e in gran parte edificato destinate allo svolgimento delle attività commerciali e direzionali.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- a) commerciali e centri commerciali- esclusivamente per quanto attiene agli esercizi di vicinato;
- b) direzionali;
- c) pubblici esercizi;
- d) depositi;
- e) artigianato di servizio;
- f) attività di interesse generale;
- g) residenze per una quantità massima pari al 20% dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f .

In tali zone non è consentita l'installazione di attività che comportino la raccolta e il deposito in spazi esterni di materiali maleodoranti o che siano fonte di esalazioni nocive.

Il Sindaco potrà, con apposita ordinanza, imporre l'adozione degli accorgimenti tecnici atti a far cessare gli inconvenienti di cui sopra.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

$U_f \text{ max} = 0,70 \text{ mq/mq}$

$H \text{ max} = 10,50 \text{ ml}$ sul fronte strada

$d_c = d_z = 5 \text{ ml}$

$d_s = 10 \text{ ml}$

$d_{pc} = 5 \text{ ml}$ $d_{pf} = 10 \text{ ml}$.

Nella zona D3.1 in viale Marconi sono ammessi anche medio piccole attività commerciali

Standard

Come previsti dall'art. 27

Prescrizioni generali

Come al precedente art. 38.

Art.41

Zone prevalentemente alberghiero ricettive esistenti (D3.2) (Zona omogenea D)

La zona comprende parti del territorio comunale in cui insistono insediamenti ricettivi di tipo alberghiero.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti: residenza collettiva attività ricettive una residenza per la guardiania o il titolare dell'azienda nella misura non superiore a 1/5 della superficie utile e comunque non superiore a 100 mq di Su.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

$U_f \text{ max} = 0,70 \text{ mq/mq}$

$H \text{ max} = 10,50 \text{ ml}$ sul fronte strada

$D_c = d_z = 5\text{ml}$

$d_s = 10\text{ ml}$

$d_{pc} = 5\text{ ml}$ $d_{pf} = 10\text{ ml}$.

Nel caso di interventi su edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG:

- $U_f \text{ max} = U_f \text{ esistente} + 300\text{ mq di Sup "una tantum"}$ nel caso in cui non se ne sia già fruito in virtù di precedenti strumenti urbanistici
- $H \text{ max} = H \text{ max esistente}$
- distanze come quelle esistenti.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Prescrizioni generali

Come al precedente art.38.

Art.42

Zone di espansione commerciale alberghiero direzionale (D4) (Zona omogenea D)

La zona comprende parti del territorio limitrofe o interconnesse al territorio urbanizzato destinate a soddisfare le necessità di insediamento di attrezzature commerciali, alberghiere e direzionali, o di incremento di attrezzature esistenti che non possano essere soddisfatte in virtù degli articoli precedenti.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- a) commerciali esclusivamente per quanto attiene agli esercizi di vicinato;
- b) alberghiere;
- c) direzionali;
- d) pubblici esercizi;
- e) attrezzature sportive private
- f) una residenza per la guardiana o il titolare dell'azienda nella misura non superiore a 1/5 della superficie utile produttiva e comunque non superiore a 100 mq di Su.

In tali zone non è consentita l'installazione di attività che comportino la raccolta e il deposito in spazi esterni di materiali maleodoranti o che siano fonte di esalazioni nocive.

Il Sindaco potrà, con apposita ordinanza, imporre l'adozione degli accorgimenti tecnici atti a far cessare gli inconvenienti di cui sopra.

Modalità di intervento

Il piano si attua per piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, secondo i seguenti parametri:

$U_t = 0,50\text{ mq/mq di St}$

$H \text{ max} = 9,0\text{ ml}$.

Per la zona D4 di Scanello sono stabilite le seguenti prescrizioni:

- $S_u \text{ max} = S_u \text{ esistente} + 700\text{ mq di Su}$

Standard urbanistici: per i nuovi insediamenti i soggetti attuatori devono cedere al Comune ogni 100 mq di Su la quantità di 100 mq di aree per spazi pubblici, suddivisi in 40 mq destinati a parcheggi pubblici e 60 mq destinati a verde pubblico e attrezzature. Devono inoltre essere cedute le aree in cui si realizzano le strade.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Prescrizioni generali

Come al precedente art. 38.

Art.43

Zone per attività economico produttive speciali (D5)

(Zona omogenea D)

La zona comprende parti del territorio destinate alla effettuazione di attività economico produttivo di carattere speciale quali: raccolta e lavorazione di materiali di rottamazione, depositi di materiali di recupero, lavorazioni per riciclo di materiali ingombranti, deposito di materiali inerti, consorzi agrari e relative forme di distribuzione e/o gestione, ecc. che non trovano collocazioni nelle destinazioni di cui agli articoli che precedono.

Modalità di intervento

Il piano si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,05$ di S_f e comunque $U_f = U_f$ esistente

$H_{max} = 6,5$ ml

Impermeabilizzazione dei piazzali secondo le prescrizioni del competente ufficio USL.

D5 Loiano Capoluogo

All'interno di tale zona è ammessa esclusivamente l'attività di "Consorzio Agrario e relative forme di distribuzione e/o gestione"

Standard

Come previsti dall'art. 27

Prescrizioni generali

Come al precedente art. 38..

Art.44

Zone per attrezzature turistiche ricettive ricreative prevalentemente all'aperto (D6)

(Zona omogenea D)

Tale zona comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature turistiche ricettive ricreative prevalentemente all'aperto.

Modalità di attuazione

Il piano si attua mediante piano particolareggiato esteso all'intera superficie e successivo intervento edilizio diretto. Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi, tramite intervento edilizio diretto, tutti gli interventi che non comportino demolizione e ricostruzione in altra area di sedime.

Per le zone D6 già in attività alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammesso l'intervento edilizio diretto con incremento della S_u fino a un max di 50 mq, per attrezzature di servizio.

$U_t = 0,05$ mq/mq di S_t , con un massimo di 1.000 mq di S_u .

Distanze e altezze come da piano particolareggiato

Standard

Come previsti dall'art. 27

Prescrizioni generali

Come da precedente art.38.

Art.45

Zone di per nuovi insediamenti turistico residenziali (D7) (Zona omogenea D)

Questa zona riguarda parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di strutture turistico residenziali.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

- a) residenza, residenze collettive e servizi annessi quali: garages, cantine, ecc.;
- b) pensioni e locande;
- c) attrezzature sociali e di interesse comune;
- d) artigianato di servizio;
- e) commercio al dettaglio esclusivamente per quanto attiene agli esercizi di vicinato, ivi compresi i consorzi agrari;
- f) uffici privati e studi professionali;
- g) ristoranti, bar e pubblici esercizi;
- h) attrezzature per lo spettacolo.
- i) attrezzature ricettive

Modalità di intervento

Si interviene mediante piano particolareggiato esteso all'intera zona e successivo intervento edilizio diretto, con i seguenti indici e parametri:

Ut max 0,30 mq/mq

H max 10,50 ml

distanza dalle strade e dai confini = 20 ml

altre distanze definite in sede di piano particolareggiato.

Per la zona presso Scanello è ammessa la potenzialità edificatoria di 1.500 mq di Su, da realizzare nella radura a fronte di Ca' di Sopra.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Prescrizioni generali

Come al precedente art.38.

ZONE AGRICOLE

Art. 46

Zona agricola (Zona omogenea E)

La zona agricola comprende le parti del territorio destinate o recuperabili all'esercizio delle attività agricole, nonché quelle destinate ad attività direttamente connesse con la produzione agricola.

Definizioni e parametri specifici della zona agricola produttiva

a) Superficie agricola utilizzata (SAU)

Per superficie agricola utilizzata, si intende la superficie coltivata a seminativo e/o a colture specializzate dell'azienda agricola. Si ricava sottraendo alla superficie fondiaria catastale quella per tare e incolti (corti, fossi, capezzagne, boschi di essenze non specializzate e non governati, calanchi e incolti).

Relativamente ad aziende in cui siano presenti culture biologiche la presenza di vegetazione naturale, nella misura del 15% dell'estensione di quelle culture, viene considerata come superficie coltivata.

b) Azienda agricola

Per Azienda agricola si definisce quell'unità tecnico economica costituita da fabbricati e terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o affitto (nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfiteusi, l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua), ed organizzata alla coltivazione per la produzione agraria e/o zootecnica. Tale azienda può essere condotta in forma diretta familiare, o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

Ai soli fini del computo dell'edificabilità ammessa, la disponibilità di terreno agricolo in affitto non può superare il 50% dell'estensione della SAU.

L'azienda agricola deve possedere i seguenti requisiti:

- estensione territoriale di proprietà non inferiore a 5 Ha;
- possesso di capitale e/o dotazione di beni immobiliari e strumentali;
- possesso di Partita IVA;
- iscrizione alla Camera di Commercio;
- tenuta della contabilità IVA;
- iscrizione previdenziale sociale di categoria.

In caso di aziende che comprendano terreni formanti SAU appartenenti ad altro/i comune/i, anche questi terreni possono essere considerati, se non già computati per altri interventi, ai fini degli interventi previsti, qualora intervenga un accordo di programma tra i comuni interessati dall'intervento richiesto; in tal caso tali aree, vincolate nell'accordo di programma attraverso un atto unilaterale d'obbligo, non potranno usufruire di ulteriore edificabilità.

Qualora l'azienda agricola ceda parte del territorio eccedente i minimi requisiti (5 Ha), l'area oggetto di vendita sarà subordinata a vincolo di inedificabilità mediante atto unilaterale d'obbligo.

c) Imprenditore agricolo a titolo principale

Si considera a titolo principale in base a quanto previsto dalla L. 10/77, dalla L. 153/75 e dall'art. 7 della L.R. 18/1977 "l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno 225 giornate lavorative/anno, che dimostri di possedere le necessarie capacità professionali e che ricavi da tale attività almeno il 51% del reddito globale di lavoro". Tale qualifica viene accertata e certificata dall'Ente competente (Regione).

d) Piano di Sviluppo Aziendale (PSA)

Si intende il Piano di Sviluppo Aziendale redatto secondo le indicazioni della normativa regionale vigente; esso viene approvato dal Consiglio Comunale.

e) Piano di Adeguamento Aziendale (PAA)

Il Piano di Adeguamento Aziendale si attua per gli stessi soggetti attuatori e secondo le medesime condizioni previste per il PSA, ma con dimensioni superficiali inferiori ai 500 mq di Sup. Il PAA ha gli stessi contenuti ed è conformato come il PSA, è approvato dal Consiglio.

f) Unità di lavoro a tempo pieno (UL)

Per unità di lavoro a tempo pieno si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 225 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 1800 ore annue).

g) Allevamento zootecnico aziendale o interaziendale

Si definisce allevamento zootecnico aziendale o interaziendale quello nel quale il carico di bestiame medio annuo complessivo non supera i 40 q.li peso vivo (p.v.) per ettaro di SAU e che almeno i 40% delle unità foraggiere (Uf) consumate nell'anno per l'alimentazione del bestiame possano essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

Per gli allevamenti suinicoli aziendali la percentuale di autoapprovvigionamento è pari al 40% così pure per gli allevamenti zootecnici minori quali polli, conigli, ecc. Gli allevamenti zootecnici che superano il carico di bestiame per ettaro e non raggiungono il grado di autoapprovvigionamento sopra fissato sono da considerarsi a tutti gli effetti allevamenti zootecnici industriali (allevamenti intensivi).

h) Capi adulti (UGB)

Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per Ha si specifica che 40 q.li di p.v. corrispondono a 7 8 bovini per ha (assumendo per la vacca da latte 5/5,5 q.li).

Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di UGB (Unità di Grosso Bovino) ossia 1 UGB corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggiere di 1650 Kcal, e conseguentemente per ciascuna categoria di animali attendibile con i sottoelencati coefficienti di conversione:

Bovini:

vacche	1,00 UGB	
vitelli scolastrati	0,10 UGB	
vitelli di età inferiore ai 6 mesi	0,25 UGB	
vitelli di età compresa da 6 mesi a meno di un anno		0,35 UGB

Da 1 anno a meno di 2 anni:

a) maschi da riproduzione	0,60 UGB da macello	0,70 UGB
b) femmine da allevamento	0,60 UGB da macello	0,70 UGB

Di due anni e più:

a) maschi da riproduzione	0,70 UGB da macello	0,90 UGB
b) femmine manze da allevamento	0,80 UGB manze da macello	0,90 UGB

Ovini:

pecore	0,10 UGB
agnelli, agnelloni, montone, castrati	0,10 UGB

Caprini:

capre	0,10 UGB
capretti, caproni, becchi	0,10 UGB

Equini:

cavalli	0,75 UGB
asini, muli, bardotti	0,75 UGB

Suini:

di peso inferiore a 20 Kg	0,027 UGB
da 20 kg a meno di 50 kg	0,120 UGB
da 50 kg e più	
a) verri	0,40 UGB
b) scrofe	0,50 UGB
c) da macello:	da 50 kg a meno di 80 kg 0,25 UGB
d) a 80 kg e più	0,30 UGB

Conigli:

fattrici	0,020 UGB
altri conigli	0,010 UGB

Avicoli:

polli da carne	0,007 UGB
galline da uova	0,017 UGB
tacchini, galline, faraone, anatre, oche	0,030 UGB
struzzi	0,25 UGB

Altre specie animali

Altre specie animali (cani, gatti, ecc.) non ricomprese in quelle precedenti. Per queste si fa comunque riferimento, alle necessità caloriche per alimentazione, parametrando ai fabbisogni della UGB.

i) Serra aziendale

Per serra aziendale deve intendere la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante risulti quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda.

i) Agricoltore

Persona fisica o giuridica o associazione di persone fisiche o giuridiche, indipendentemente dalla personalità giuridica conferita dal diritto nazionale all'associazione e ai suoi membri, la cui azienda si trova nel territorio e che esercita un'attività agricola, cioè produzione, allevamento o coltivazione di prodotti agricoli, comprese la raccolta, la mungitura, l'allevamento e la custodia degli animali per fini agricoli.

j) Coltivatore diretto (L 590/65 art 31)

Colui che direttamente e abitualmente si dedica alla coltivazione dei fondi all'allevamento ed al governo del bestiame semprechè la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad 1/3 di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame

Disciplina delle zone E

➤ Nelle zone agricole di tipo E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze per i seguenti soggetti:
- imprenditore agricolo a titolo principale (IATP);
 - coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari;
 - proprietari concedenti, limitatamente agli interventi funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati;
 - agricoltore;
 - diretto coltivatore (L. 991/56);
 - cooperative di conduzione;

- c) strutture ricettive e attrezzature destinate all'agriturismo, nell'ambito delle aziende esistenti, realizzate ai sensi di legge.
- d) strutture specializzate destinate alla lavorazione di prima trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola o associata, con relativi impianti e locali di servizio (cantine, caseifici, confetterie di frutta, ecc.);
- i) abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti ;
- l) attività di servizio all'agricoltura connesse alla lavorazione dei terreni e alla raccolta dei prodotti (centri macchine operatrici).
- m) attività zootecniche intensive non collegate alla conduzione del fondo e alle produzioni dell'azienda agricola, solo se esistenti.

Nonché:

- a) residenze di civile abitazione e relativi servizi;
- b) uffici e studi professionali;
- c) pubblici esercizi.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto, per i **soggetti attuatori**, di cui al precedente punto a), **e non**, mediante:

- ☐ manutenzione ordinaria
- ☐ manutenzione straordinaria
- ☐ restauro scientifico
- ☐ restauro e risanamento conservativo
- ☐ ristrutturazione edilizia.

In ogni caso la superficie esistente, anche accessoria, può essere trasformata in superficie utile mediante interventi edilizi di recupero dell'esistente.

In particolare è consentito il recupero e riuso di edifici di valore storico ambientale, così come definiti alle tavv. 8.1, 8.2 e 8.3, per i quali si dovrà tenere conto delle tipologie e dei contesti ambientali e delle modalità di intervento relative alla specifica classificazione del fabbricato (A1, A2, A3).

E' inoltre ammesso il recupero e riuso di edifici già ad uso abitativo, anche parziale, e non aventi le caratteristiche di edificio con valenza storico ambientale. Tali organismi sono composti da diverse unità aggregate di tipologia residenziale e di natura rurale produttiva.

Sono ammessi aumenti di superficie che non comportino aumenti di volume fuori terra Inoltre è ammesso un incremento una-tantum pari a 25 mq per fabbricato, al fine di migliorare le condizioni igienico-edilizie dello stesso.E' condizione che non siano già stati concessi in virtù di precedenti strumenti urbanistici.

Il fabbricato sito in via Anconella 1 oggetto di specifico accordo ex art 18 LR 20/00 è ammesso il raggiungimento di 148,00 mq complessivi

Negli edifici oggetto di trasformazione non potranno essere previsti alloggi inferiori a 90 mq di Su con sola la possibilità di realizzarne uno solo per edificio (non il primo) e di 55 mq (Art. 23).

Locali accessori e/o di servizio dovranno essere ricavati all'interno dei fabbricati esistenti.

Solo nel caso di edifici esistenti di dimensioni inferiori il cambio d'uso è ammesso purchè venga realizzato un unico alloggio di dimensioni minime pari a 55mq.

Non sono ammessi frazionamenti successivi alla data di adozione del presente piano che comportino unità immobiliari di dimensione minore di 90 mq. di Su.

In caso di scorporo da aziende agricole di edifici abitativi per fini residenziali, l'unità poderale di riferimento perde qualsiasi possibilità di realizzare nuovi edifici residenziali.

Il riuso (cambio di destinazione d'uso) è subordinato alla presentazione di un progetto unitario che assieme agli oggetti edilizi proponga una sistemazione dei terreni di proprietà esterni alla corte che sia ambientalmente, colturalmente e idrogeologicamente corretta e alla sottoscrizione del relativo atto unilaterale d'obbligo ovvero, in alternativa, l'affitto a un coltivatore diretto per un periodo di tempo non inferiore a nove anni alle condizioni previste dall'accordo fra le Organizzazioni Agricole Provinciali sugli affitti.

Lo "schema dell'atto unilaterale d'obbligo" è deliberato dal Consiglio Comunale e, oltre ai tempi e alla natura e dimensione delle sistemazioni, dovrà prevedere la fideiussione finalizzata alla sistemazione dei terreni. Nel caso della non realizzazione della sistemazione dei terreni, di cui all'atto unilaterale d'obbligo, detta sistemazione sarà oggetto di ordinanza di attuazione con imputazione degli oneri.

Il rilascio del certificato di abitabilità/usabilità è subordinato all'attuazione degli impegni di cui ai commi precedenti.

Per i **soli soggetti attuatori** è prevista la possibilità di nuova costruzione di fabbricato rurale di natura residenziale qualora il/i fabbricato/i esistente/i non soddisfino complessivamente la dimensione massima di 320 mq di superficie utile realizzabile (Sup). In tal caso potrà essere prevista la N.C. di un nuovo fabbricato limitatamente alla superficie mancante, che contenga due unità immobiliare, oltre accessori (garage, cantine, etc.), di cui una u.i. di dimensione massima di 150 mq. di Sup da destinare al soggetto attuatore ed una u.i. di dimensione massima di 100 mq. di Sup da destinare ai familiari coadiuvanti.

Si chiarisce che la Sup relativa alla residenza rurale va conteggiata come superficie utile netta come previsto all'art 23 comma 1 lettera A.

Parametri edilizi:

- H max = 6.50 ml,

Distanze:

-dc = dz = 20 ml

-ds = 20ml con esclusione delle distanze dalle strade vicinali pari a 10 ml;

-dpf di edifici residenziali = 10 ml.

La nuova costruzione del fabbricato è consentita previa presentazione di un progetto unitario che, assieme agli oggetti edilizi, proponga una sistemazione dei terreni di proprietà esterni alla corte, che sia, a livello ambientale, colturale ed idrogeologico, adeguata all'ambito esistente. Il progetto dovrà contenere la sottoscrizione del relativo atto unilaterale d'obbligo.

Il recupero dei fabbricati esistenti può avvenire all'interno dell'azienda agricola per realizzare strutture destinate all'agriturismo nei limiti previsti dalla legge.

E' inoltre ammessa la N.C. di:

1. Costruzioni rurali di servizio (gli indici sono riferiti alla S.A.U. di proprietà dell'azienda, appartenenti al territorio comunale) per le aziende e per i soggetti attuatori:

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei relativi indici e parametri:

Superficie utile produttiva (Sup) ammissibile:

- fienili, depositi per sementi, mangimi ed antiparassitari = 30 mq/ha di SAU

- ricoveri macchine e attrezzi agricoli = 20 mq/ha di SAU

- ricoveri animali domestici per autoconsumo = 30 mq di Sup per azienda

Parametri edilizi:

- H max = 7,50 ml, ad esclusione dei silos

Distanze:

- dc = dz = 20 ml

- ds = 20 ml con esclusione delle distanze dalle strade vicinali pari a 10 ml;

- dpf` di edifici residenziali = 10 ml.

La modalità di attuazione degli interventi è la concessione diretta; essa è comunque subordinata alla dimostrazione che l'azienda risulti sprovvista delle costruzioni richieste, ovvero che l'esistente sia inferiore alle quantità edificabili, fino al raggiungimento di tali quantità.

2. Costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e interaziendale con annessi fabbricati di servizio e impianti (gli indici sono riferiti alla S.A.U. di proprietà dell'azienda, appartenenti al territorio comunale)

Per allevamento zootecnico aziendale si intende quello nel quale il carico di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU e che almeno il 40% delle unità foraggiere (UT) consumate nell'anno per l'alimentazione del bestiame possano essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale del godimento.

Per gli allevamenti suinicoli aziendali la percentuale di autoapprovvigionamento è pari almeno al 35%. Gli allevamenti zootecnici che superano il carico di bestiame per ettaro e non raggiungono il grado di autoapprovvigionamento sopra fissati sono considerati a tutti gli effetti allevamenti zootecnici industriali (allevamenti intensivi), con esclusione degli allevamenti minori quali: allevamenti di polli, conigli, piccioni ed altri volatili, lumache, lombrichi, api e simili.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei relativi indici e parametri:

a stalle per bovini:

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| a.1 | stabulazione fissa alla catena per vacche | Uf = 60 mq/ha di SAU |
| a.2 | stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette per vacche | Uf` = 80 mq/ha di SAU |
| a.3 | stabulazione per vitelloni e bovini da rimonta: | |
| a.3.1 | libera con pavimento fessurato o fissa alla catena | Uf = 50 mq/ha di SAU |
| a.3.2 | libera a lettiera permanente o a cuccette | Uf = 70 mq/ha di SAU |
| a.4 | locali di servizio (per mungitura, latte, parto infermeria, ecc.) | Uf = 25% degli indici preced. |

b stalle per equini

- | | | |
|-------|--|-------------------------------|
| b.1 | stabulazione di fattrici e stalloni | Uf` = 80 mq/ha di SAU |
| b.2 | stabulazione di puledri | Uf = 70 mq/ha di SAU |
| b.2.1 | tettoie | Uf = 70 mq/ha di SAU |
| b.2.2 | maneggi coperti | Uf` = 70 mq/ha di SAU |
| b.3 | locali di servizio (per mungitura, latte, parto infermeria, ecc) | Uf = 25% degli indici preced. |

c stalle per ovini-caprini

- | | | |
|-----|--|--------------------------------|
| c.1 | stabulazione per pecore e capre | Uf` = 70 mq/ha di SAU |
| c.2 | stabulazione per agnelloni | Uf = 50 mq/ha di SAU |
| c.3 | locali di servizio (per mungitura, latte, parto infermeria, ecc) | Uf` = 25% degli indici preced. |

d ricoveri per allevamenti cunicoli

- | | | |
|-----|---|-------------------------------|
| d.1 | stabulazione per riproduttori | Uf = 120 mq/ha di SAU |
| d.2 | stabulazione per ingrasso | Uf` = 60 mq/ha di SAU |
| d.3 | stabulazione a ciclo chiuso: vanno computati separatamente gli indici precedenti
(la SAU utilizzata per il calcolo di un indice non può essere utilizzata anche per il calcolo dell'altro) | |
| d.4 | stabulazione per cunicoli in gabbia: la superficie utile da costruire è data dalla somma dei piani delle gabbie; | |
| d.5 | locali di servizio | Uf = 25% degli indici preced. |

e ricoveri per allevamenti avicoli

- | | | |
|-----|--|----------------------|
| e.1 | stabulazione per ovaiole, polli da carne e pulcini allevati al suolo | Uf = 50 mq/ha di SAU |
| e.2 | stabulazione per avicoli in gabbia: la superficie utile da costruire è data dalla somma dei piani delle gabbie | |

e.3 locali di servizio

Uf = 25% degli indici preced.

f porcilaie

f.1 per suini da riproduzione

Uf = 150 mq/ha di SAU

f.2 per suini da ingrasso

Uf = 60 mq/ha di SAU

f.3 per porcilaie a ciclo chiuso l'indice Uf da utilizzare è calcolato separatamente per i due reparti.

La SAU utilizzata per il calcolo dell'indice relativo ad un reparto non deve essere utilizzata per il calcolo dell'indice relativo all'altro reparto.

g voliere

Uf = 0,04 mq/ha di SAU

Gli indici previsti comprendono oltre alla superficie per la stabulazione anche gli spazi accessori e gli impianti, sala parto, svezzamento, fecondazione, gestazione, box verri, magazzino, locali di servizio, ecc.

Le nuove porcilaie sono ammesse solo se lo spandimento dei liquami e la localizzazione dei lagoni o lagune avviene su terreni idonei.

L'immissione in mappa dei terreni asserviti allo spandimento dei liquami nell'apposito catasto depositato presso l'U.T. Comunale è effettuata dal progettista all'atto del rilascio della concessione.

Per tutte le nuove costruzioni destinate agli allevamenti di cui ai precedenti punti "a,b,c,d,e,f,g" devono essere rispettati i seguenti:

Parametri edilizi:

- H max = 6 ml

Distanze:

- dc = 5 ml (escluso le costruzioni in aderenza)
- dpf di edifici residenziali = come da regolamento di igiene e comunque almeno 10 ml.

Per le porcilaie, allevamenti e concimaie devono essere rispettati i seguenti:

Parametri edilizi:

- H max = 6 ml

Distanze:

- dc = 20 ml
- dal filo stradale = 20 ml
- distanze dalle costruzioni residenziali = come previsto dal regolamento di igiene e comunque almeno 10 ml.

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse indicativamente i seguenti dimensionamenti (dimensioni diverse sono ammesse previo parere ARPA AUSL):

- concimaie a platea per letame solido, con pozzetto:

superficie della platea = 4 mq/UGB

volume del pozzetto = 2 mc/UGB

- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:

volume della cisterna = 4 mc/UGB

- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interna e/o esterna alla stalla:

volume della cisterna = bovini 8 mc/UGB e suini 1 mc/ 100 kg di peso vivo

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale non è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido a condizione che la lettiera possa essere rimossa non prima di tre mesi. Per le altre specie animali (equini, ovi-caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 4 mesi.

In particolare per gli allevamenti suinicoli la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise, quando è possibile, in due o più scomparti, in modo che il liquame prima dello spandimento abbia subito un processo di maturazione di almeno due mesi.

Per gli allevamenti suinicoli è richiesto in ogni caso:

- a. la documentazione dell'intero ciclo dell'acqua dal prelievo allo scarico;
- b. la dimostrazione che i terreni in cui si intende effettuare lo spandimento di liquami siano idonei sia per il tipo di colture sia per le caratteristiche geopedologiche.

Gli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti per ciascuno dei tipi di intervento indicati alle precedenti lettere "a,b,c,d,e,f,g" si intendono riferiti ad un solo tipo di allevamento che impiega tutte le SAU dell'azienda. Qualora siano richiesti per la stessa azienda due o più allevamenti di tipo diverso, la SAU utilizzata per il calcolo di ciascun indice dovrà essere suddivisa proporzionalmente alle dimensioni relative di ciascun tipo di allevamento.

Gli interventi si attuano per concessione diretta.

Il rilascio della concessione è subordinato alla dimostrazione della aziendaabilità dell'allevamento zootecnico.

Per gli allevamenti suinicoli è richiesta in ogni caso:

- documentazione dell'intero ciclo dell'acqua dal prelievo allo scarico;
- dimostrazione che i terreni su cui si intende effettuare lo spandimento dei liquami siano idonei, sia per il tipo di colture, sia per le caratteristiche geopedologiche.

3. Costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio)

Sono ammesse nel rispetto dei seguenti indici e parametri (gli indici sono riferiti alla S.A.U. di proprietà dell'azienda, appartenenti al territorio comunale):

- nel caso di cantine:

$U_f = 15 \text{ mq} + 15 \text{ mq/ha}$ di SAU effettivamente utilizzata a vigneto;

- nel caso di caseifici collegati ad allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali:

$U_f = 10 \text{ mq/ha}$ di SAU

- nel caso di edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli

$U_f = 100 \text{ mq/ha}$ di SAU utilizzata a colture ortofrutticole.

Distanze minime da rispettare:

- $d_c = d_s = d_z = 20 \text{ mt}$

- d_{pf} di edifici residenziali = 10 mt.

Le modalità di attuazione degli interventi sono:

- concessione diretta nel caso in cui il richiedente intenda attuare gli interventi nel rispetto degli indici suindicati;
- concessione previa formazione ed approvazione di un piano di sviluppo aziendale (PSA) o interaziendale nel caso in cui il richiedente intenda superare gli indici suindicati.

4. costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico e di ogni altra norma dettata dalle L.R. n. 7 del 29/1/83 e n. 13 del 23/3/1984 e dal regolamento comunale tipo.

5. costruzione di serre aziendali;

Atte alla coltivazione interna di fiori e frutta o all'allevamento di molluschi e lombrichi.

Gli interventi sono consentiti secondo i relativi:

Parametri (gli indici sono riferiti alla S.A.U. di proprietà dell'azienda, appartenenti al territorio comunale):

Superficie minima = 10.000 mq

- $U_f = 0,25$ mq/mq di SAU

- H max = 4,50 mt

Distanze:

- dc = 5 mt

- dpf` da edifici residenziali = 10 mt

Gli interventi si attuano con concessione diretta.

6. costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali:
strade poderali; canali; opera di difesa idraulica; impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo;
7. costruzioni per le attività di servizio all'agricoltura connesse alla lavorazione dei terreni e alla raccolta dei prodotti (centri macchine operatrici).

➤ **Prescrizioni di carattere generale**

Per le aziende agricole ed i soggetti attuatori che intendano realizzare nuove costruzioni in base a quanto previsto ai commi precedenti devono presentare il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) o il Piano di Adeguamento Aziendale (PAA), come definiti al punto 1 del presente articolo (Definizioni e parametri).

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto così come risulta nei documenti catastali. Lo stato di fatto catastale documenta l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza.

Gli interventi da attuarsi in una azienda già dotata di edifici devono sempre costituire un complesso organico, con particolare attenzione nel caso che siano presenti edifici di particolare valore storico artistico ambientale; le caratteristiche di tale complesso devono in ogni caso essere controllate attraverso un progetto unitario in scala 1:500.

Nel caso di nuove costruzioni, le stesse dovranno rispettare le tipologie edilizie tipiche del territorio comunale agricolo. La distanza fra i fabbricati non dovrà comunque essere superiore a 20,00 ml, salvo situazioni particolari di ordine geologico, topografico o igienico sanitario da autorizzare con apposita deliberazione di Consiglio comunale, sentita la commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio

Non sarà consentita la costruzione di alcun tipo di recinzione fra nuovi e vecchi edifici; eventuali separazioni tra aziende diverse potranno essere realizzate attraverso messa a dimora di "siepi vive" di altezza non superiore a 1,50 ml, ovvero in rete plastificata celata da siepe viva.

In tutta la zona agricola è prescritta la conservazione dell'impianto arboreo autoctono non produttivo esistente; solo in caso di effettiva necessità (pericolo di caduta, malattie, ecc.) sarà possibile abbattere alberature previa autorizzazione da richiedere, all'Ente competente.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno di norma assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione di vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso, alla conservatoria degli atti pubblici immobiliari.

Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio della concessione e allegato alla stessa, nonché ai successivi rogiti d'acquisto. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui la concessione stessa si riferisce. In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare. Per i frazionamenti avvenuti dopo l'adozione del precedente PRG il richiedente la concessione dovrà documentare che tali appezzamenti di terreno non siano già stati contabilizzati per interventi edilizi della precedente azienda di appartenenza. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio della concessione, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. L'atto unilaterale d'obbligo viene sottoscritto dai proprietari interessati, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei

proprietari richiedenti. Tale atto si applica anche per interventi interaziendali associati.

In generale si intende azienda agricola esistente anche quella derivata da un frazionamento avvenuto dopo la data di adozione del precedente PRG, purché conservi tutti i fabbricati esistenti e una SAU minima di 5 Ha compresa nel territorio del Comune o. I terreni frazionati dopo l'adozione del presente strumento urbanistico, anche se di superficie almeno pari a 5 ettari, non sono edificabili ai fini della residenza rurale.

Per ogni tipo di intervento edilizio riguardante le destinazioni d'uso di cui al punto 2), lettera b), d), e), k), f), 1), il rilascio della concessione o della autorizzazione è subordinato alla verifica della esistenza o, in caso contrario, alla previsione di una cortina verde, composta da siepi e alberature, collocate in prossimità dei manufatti e con andamento parallelo ai fronti (eccezion fatta per i fronti che danno su corti di proprietà). Per le alberature va prevista la apposizione di una pianta ogni 5 ml di medio fusto (altezza non inferiore a 4 metri e diametro non inferiore a 6 cm, misurato a 1 metro dal colletto) e scelta tra le essenze locali come previsto dal regolamento edilizio.

Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni per le attività relative ad l'allevamento zootecnico industriale (allevamenti intensivi), con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica. Le strutture esistenti possono essere interessate solo da interventi conservativi, ivi compresa la ristrutturazione, senza alcun incremento né di superficie, né di altezza.

Le nuove costruzioni per questo tipo di attrezzature sono consentite nelle zone D1 e D2.

Standard

Come previsti dall'art. 27

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Art.47

Zona per attrezzature di interesse generale (F1) (Zona omogenea F)

La zona comprende parti del territorio destinate a sede di servizi pubblici, amministrativi, sociali, assistenziali o di interesse collettivo.

Il Consiglio comunale può ammettere associazioni o privati alla realizzazione delle attrezzature di interesse comune sulla base di una convenzione, da stipulare tra le parti, in cui vengono garantiti le finalità e l'uso delle attrezzature e i tempi e i modi di intervento. Questi interventi avvengono in regime di diritto di superficie.

Modalità di intervento

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,50 \text{ mq/mq di } S_f$

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, che si intendono ampliare per migliorarne le condizioni di abitabilità / usabilità o i servizi, è consentito, nel rispetto delle categorie di intervento edilizio che li riguardano, un incremento "una tantum" fino al 20% della S_u esistente. alla data di adozione delle presenti norme.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Distanze e altezze:

Per interventi di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione, distanze minime
da pareti finestrate = 10 ml
da pareti cieche = 5 ml

da confini di zona di PRG = 5 ml

Altezza massima H = 10 ml

Art.48

Zona per servizi tecnologici (F2) (Zona omogenea F)

La zona comprende parti del territorio destinate ad attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico.

Modalità di intervento

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Indice di utilizzazione $U_f = 0,50 \text{ mq/mq di Sf}$

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, che si intendono ampliare per migliorarne le condizioni di abitabilità/usabilità o i servizi, è consentito, nel rispetto delle categorie di intervento edilizio che li riguardano, un incremento "una tantum" fino al 20% della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Le piccole strutture tecnologiche (cabine ENEL, cabine di decompressione del metano, impianti per la diffusione radiotelevisiva e delle telecomunicazioni, ecc.) aventi una superficie utile inferiore ai 30 mq possono essere direttamente localizzate nel territorio, anche senza disporre di una specifica zona, alla condizione che il progetto relativo dimostri la compatibilità della struttura sotto il profilo dell'impatto visivo e del suo inserimento ambientale e della tutela della salute delle popolazioni esposte. (valutazioni e rispetto delle norme in materia di elettromagnetismo)

Distanze e altezze:

Per interventi di nuova costruzione o di nuova costruzione previa demolizione, distanze minime:

- da pareti finestrate = 10 ml;
- da pareti cieche = 5 ml;
- dai confini di proprietà 5 ml
- da confini di zona di PRG = 5 ml.

Altezza massima H = 10 ml

Ambiti di rigetto inedificabili

- dei depuratori (L.n.319 del 10.5.'97 e delibera R. ER 4.2.'97): fascia di 100 metri dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione;
- degli elettrodotti, quanto stabilito dall'art. 5 del DPCM 23.4.92, dall'art. 11 della L.R. n. 10/93 per impianti esistenti, dalla L.R. n. 30/2000, dalla Del. G.R. n. 197/2001 "Direttiva di applicazione della L.R. 30/2000", dalla L. n. 36/2001 e dal succ. Regolamento.

Art.49

Zona per attrezzature cimiteriali (F3) (Zona omogenea F)

La zona comprende le aree destinate a contenere strutture e impianti per la inumazione, tumulazione e culto dei defunti, nonché gli edifici di servizio.

Modalità di intervento:

Il piano si attua con intervento edilizio diretto con le superfici di cui ai progetti specifici.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Le fasce di rispetto, di cui alla legislazione specifica e collegata (R.D 27.7.1934 n. 1265, L.4.12.1956 n.1428, L.17.10.1957 n.938, DPR 10.9.1990 n.285) indicate negli elaborati delle serie di tavv. nn.3 e 4 (scale 1: 5.000 e 1: 2.000), sono inedificabili per scopi che non siano finalizzati alle attrezzature di cui al presente articolo.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, volti alla conservazione dell'esistente.

Art.50

Zone per attrezzature socio assistenziali di gestione pubblica e/o privata (F4) (Zona omogenea F)

La zona comprende parti del territorio destinate alla realizzazione di presidi sanitari, case protette, case di riposo, comunità di recupero e, in genere, di quelle attrezzature che sono destinabili alle attività sociali e assistenziali.

Gli interventi possono essere promossi da enti pubblici, da associazioni e dal volontariato, da privati.

Nel caso di intervento promosso da privati, la relativa concessione potrà essere rilasciata solo a seguito della sottoscrizione di una convenzione da cui risultino il significato sociale e gli obblighi a cui si sottopone il soggetto gestore. I contenuti della "convenzione base" saranno fissati dal Consiglio Comunale entro un anno dall'adozione del presente PRG.

Il progetto relativo alla realizzazione di quanto previsto al comma precedente dovrà tenere conto, nel rispetto della delibera di G.R. E.R. n 564/00 punto 5.1 quarto comma, della necessità di collegare la zona, mediante percorsi facilitati, con il centro della frazione di Sabbioni.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto

Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,20 \text{ mq/mq di } S_f$

Nella zona F4.1 in località Casalino è consentita l'edificazione con i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,235 \text{ mq/mq di } S_f$ al netto dei fabbricati esistenti

Standard

Come previsti dall'art. 27

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, non classificati ai fini della disciplina conservativa, che si intendono ampliare al fine di migliorarne l'abitabilità/usabilità o i servizi, è consentito, nel rispetto delle categorie di intervento che li riguardano, un incremento "una tantum" fino al 20% della S_u esistente.

Distanze e altezze

Per interventi di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione, distanza minima:

da pareti finestrate = 10 ml

da pareti cieche = 5 ml

da confini di zona di PRG = 5 ml.

Da confini di proprietà 5 ml

Altezza massima H = 7,50 ml.

Art.51

Zone transitoriamente destinate a P.A.E. e zone e con destinazione finale a parco territoriale (F5) (Zona omogenea F)

Tali zone comprendono sia le parti del territorio comunale destinate alle attività estrattive, e perciò transitoriamente zonizzate e disciplinate dal Piano delle Attività Estrattive comunale, individuate nelle Tavole di Piano con la sigla "P.A.E.", sia quelle in passato destinate all'attività estrattiva, ma oramai esaurite e sistemate, destinate a parco territoriale, individuate nelle Tavole di Piano con la sigla "F5".

Le prime corrispondono ai poli estrattivi di valenza sovracomunale del Distretto delle Ghiaie di Monte della Valle del Savena, e cioè "Le Fosse" e "Campuzzano", nonché al polo estrattivo per sabbie ad uso industriale, anch'esso di valenza sovracomunale e sovraprovinciale, denominato "Sgalara"; le seconde sono rappresentate da un'unica zona, un'ex - cava di ghiaie alluvionali denominata "Sgalara terrazzo", ora divenuta zona umida ove sono presenti specie volatili e rettili particolarmente significative e su cui si intende intervenire per la tutela e la valorizzazione a fini didattici e ambientali.

Nelle prime valgono le Prescrizioni Particolari riportate nelle specifiche Schede di Progetto delle diverse zone, nonché le N.T.A. del suddetto P.A.E., per tutto l'arco temporale della validità dello stesso, e cioè fino alla fine di tutti gli interventi, sia di coltivazione che di sistemazione, ivi pianificati. Nello stesso strumento, tali aree possono essere definitivamente destinate a zone F5, ovvero possono tornare alla destinazione d'uso pre-esistente all'attività estrattive.

In generale le zone destinate a parco territoriale F5 possono prevedere la realizzazione di aree per attività turistico - ricreative, sportive scoperte, culturali, e ricettive, da definirsi in sede di Progetto di Sistemazione e della Convenzione attuativa relative al percorso procedurale delle attività estrattive, ovvero, per la sola zona "Sgalara terrazzo", in sede di specifici progetti attuativi.

In tali aree è consentita la realizzazione di attrezzature quali, in via esemplificativa ma non esaustiva, percorsi pedonali e ciclabili, percorsi vita, punti per la percezione del paesaggio, attrezzature per picnic, piccoli chioschi, e:

- per la sola zona "Le Fosse", dove è presente un vecchio fabbricato rurale, la sua ristrutturazione come punto di accoglienza e ristoro, appoggio tecnico, museo didattico geologico - naturalistico, ecc. finalizzati alla frequentazione del parco;
- per la sola zona "Campuzzano", dove è presente un vecchio fabbricato rurale, il recupero del volume di tale fabbricato all'interno del perimetro di cava con destinazione finalizzata alla fruizione del parco

Il P.R.G. si attua mediante i Piani di Coltivazione e Sistemazione delle attività estrattive per le zone identificate nelle Tavole di Piano dalla sigla "P.A.E.", ovvero da specifici progetti attuativi per le zone già classificate "F5" nelle Tavole di Piano.

Art.52

Zona per attrezzature militari e delle forze dell'ordine (F6) (Zona omogenea F)

La zona comprende le parti del territorio destinate alle attrezzature militari e delle forze dell'ordine.

Modalità di attuazione

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, non classificati ai fini della disciplina conservativa, che si intendono ampliare al fine di migliorarne l'abitabilità/usabilità o i servizi, è consentito, nel rispetto delle categorie di intervento edilizio che li riguardano, un incremento "una tantum" fino al 20% della S_u esistente.

Distanze e altezze

Per interventi di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione, distanze minime:

da pareti finestrate = 10 ml

da pareti cieche = 5 ml

da confini di zona di PRG 5 ml.

Altezza massima $H = 10 \text{ ml}$.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Art.53

Zone destinate alla mobilità (F7)

(Zona omogenea F)

La zona per la mobilità comprende parti del territorio a ciò destinate sia per la fase statica (sosta) che dinamica della circolazione, nonché la realizzazione di verde che non concorre alla realizzazione degli standard di verde, di elementi di arredo, di protezione dall'inquinamento e di servizi alla mobilità.

L'indicazione grafica di PRG individua tracciati che hanno valore fino all'approvazione del progetto esecutivo della relativa sede per la mobilità che ne determinerà l'esatta collocazione e la destinazione di zona. Le eventuali parti residue del territorio non più destinate a zona per la mobilità saranno assoggettate alla destinazione di PRG delle zone confinanti.

Modalità di intervento:

Il Piano si attua con intervento edilizio diretto e, ove previsto, con intervento urbanistico preventivo.

1) Mobilità su gomma

Classificazione delle sedi viarie (secondo il nuovo codice e il relativo regolamento):

- tipologia A autostrade (non ne esistono)
- tipologia B strade extraurbane principali (non ne esistono)
- tipologia C strade extraurbane secondarie (strada statale della Futa)
- tipologia D strade urbane di scorrimento (non ne esistono)
- tipologia E strade urbane di quartiere
- tipologia F strade locali e provinciali (Sp Mediana Montana)

Distanza minima dalle strade:

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche della sagoma planovolumetrica è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Se l'intervento avviene con demolizione e ricostruzione, il fabbricato potrà essere spostato fuori dalla fascia di

rispetto stradale nel punto più vicino alla posizione originale, rispettando la stessa sagoma e di norma con lo stesso orientamento del fabbricato demolito.

Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di costruzioni esistenti dovranno rispettare le seguenti distanze minime dalle strade

A. Fuori dai centri abitati:

le distanze da rispettare, dal confine stradale per: le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

60 mt per le strade di tipo A
40 mt per le strade di tipo B
30 mt per le strade di tipo C
20 mt per le strade di tipo F

10 mt per le strade di tipo F vicinali, ricomprese nell'elenco delle strade pubbliche comunali (strade per le quali non è cartograficamente riportata la fascia di rispetto)

fuori dai centri abitati, ma all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico mediante attuazione diretta, anche a seguito della esecutività degli strumenti urbanistici preventivi, le distanze da rispettare nei casi di cui al paragrafo precedente non possono essere inferiori a:

30 mt per le strade di tipo A
20 mt per le strade di tipo B
10 mt per le strade di tipo C
per le strade di tipo F non sono stabilite distanze;

non sono stabilite distanze minime per strade di quartiere dei nuovi insediamenti previsti o in corso di realizzazione;

fuori dai centri abitati la distanza da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:

5 mt per le strade di tipo A, B
3 mt per le strade di tipo C, F

non sono stabilite distanze minime per strade di quartiere dei nuovi insediamenti previsti o in corso di realizzazione

fuori dai centri abitati la distanza dal confine stradale per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 mt non può essere inferiore a 3 mt. tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1 mt, o impiantate in cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo;

fuori dai centri abitati, in caso di recinzione alta fino a 1 mt la distanza della stessa non può essere inferiore a 1 mt.

B. All'interno dei centri abitati:

le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni derivanti da demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 mt per le strade di tipo A
20 mt per le strade di tipo D
5 mt per strade di tipo E ed F, salvo casi particolari di riordino dell'edificato, o per impossibilità geologiche dimostrate con perizia tecnica redatta da tecnico abilitato.
la distanza per le strade di tipo B e C vengono assimilate a quelle delle strade di tipo E – F;

le distanze da rispettare per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, fermo restando quanto previsto dal codice civile art. 878, sono:

3 mt per le strade di tipo A

2 mt per le strade di tipo D

sono stabilite per le altre strade. il rispetto della distanza minima di 1.5 m

Per le strade di tipologia C, fino alla definizione del progetto esecutivo degli interventi previsti, il limite di zona è assimilato al ciglio stradale.

Per ciglio stradale si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

2) Mobilità su ferro

Comprende le aree per le sedi ferroviarie e le aree di servizio per la gestione, il riordino e l'ampliamento delle reti e le relative stazioni.

Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di costruzioni esistenti devono rispettare la distanza minima dal ferro di 30 ml.

Art.54

Zona per l'istruzione universitaria e la ricerca (F8)

(Zona omogenea F)

La zona comprende le parti del territorio comunale destinate alle attrezzature di astronomia e ai relativi fabbricati di servizio.

Modalità d'intervento

Nei casi di Nuova Costruzione, Ampliamenti, Demolizione e fedele ricostruzione, l'intervento sarà soggetto alla approvazione di specifico Programma integrato d'intervento.

Nei casi di intervento sull'esistente, l'intervento edilizio è diretto, e approvato previo parere del Consiglio Comunale.

N.B.

In tutto il territorio Comunale sono vietate tutte le sorgenti di luce che producono qualunque emissione di luce verso l'alto. Le sorgenti esistenti non rispondenti a tale requisito devono essere sostituite, ovvero opportunamente schermate.

In particolare nella progettazione di nuovi impianti di illuminazione dovranno essere osservati i requisiti tecnici di cui alla L.R. 19/2003 ed alla norma UNI 10819 (impianti con corpi illuminanti cut off).

Art.55

Zone per attrezzature ricreative e sportive private (F9)

(Zona omogenea F)

La zona comprende le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature ricreative e sportive private e i relativi locali di servizio.

Le zone "F9" non ammettono alcuna superficie utile.

Le attrezzature sportive dovranno essere conformi alle normative CONI vigenti.

Il Consiglio comunale può consentire che le attrezzature sportive siano realizzate anche da enti, associazioni e privati sulla base di una convenzione in cui sia garantito il prevalente uso pubblico delle stesse. In questo caso tali aree non concorrono alla formazione degli standards pubblici.

Modalità di intervento:

Gli interventi si attuano previa approvazione di un piano particolareggiato con le seguenti modalità:

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,20 \text{ mq/mq di Sf}$ con un massimo di 5.000 mq di Su.

Nei casi di Nuova Costruzione, Ampliamenti, Demolizione e fedele ricostruzione, l'intervento sarà soggetto alla approvazione di specifico Programma integrato d'intervento.

Nei casi di intervento sull'esistente, l'intervento edilizio è diretto e approvato previo parere del Consiglio Comunale.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Distanze e altezze

Per interventi di nuova costruzione, distanze minime:

da pareti finestrate = 10 ml

da pareti cieche = 10 ml

da confini di zona di PRG = 20 ml.

da confini di proprietà = 5 ml

Altezza massima $H = 10,50 \text{ mt.}$

In caso di attrezzature esistenti valgono gli indici e le distanze esistenti.

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

Art.56

Zona per attrezzature scolastiche (GAS) (n asili nido, m scuole materne, E scuole elementari, M scuole medie, S scuole superiori)
(Zona omogenea G)

La zona comprende parti del territorio destinate ai vari cicli di istruzione prescolastica (asili nido, scuola dell'infanzia), scolastica dell'obbligo (scuola elementare e scuola media), nonché di istruzione superiore e alle attrezzature culturali, sportive, ricreative e di servizio connesse agli edifici scolastici.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,40 \text{ mq/mq di } S_f$

Standard

Come previsti dall'art. 27

Standard di area per alunno di scuola dell'obbligo:

$S_f = 25 \text{ mq/alunno} + 15 \text{ mq/alunno di verde}$

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, che si intendono ampliare per migliorarne le condizioni di abitabilità/usabilità o i servizi, è consentito, nel rispetto delle categorie di intervento edilizio che li riguardano, un incremento "una tantum", fino al 20% della S_u esistente.

Distanze e altezze:

Per interventi di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione, distanze minime:

da pareti finestrate = 10 ml

da pareti cieche = 5 ml

dai confini di proprietà = 3 ml

da confini di zona di PRG = 5 ml.

Altezza massima H = come da progetto approvato.

Art.57

Zona per attrezzature sociali e di interesse comune (GSC)
(Zona omogenea G)

La zona comprende parti del territorio destinate a sede di servizi pubblici, amministrativi, sociali, assistenziali o di interesse collettivo.

Il Consiglio comunale può ammettere associazioni o privati alla realizzazione delle attrezzature di interesse comune sulla base di una convenzione, da stipulare tra le parti, in cui vengono garantiti le finalità e l'uso delle attrezzature e i tempi e i modi di intervento. Questi interventi avvengono in regime di diritto di superficie e non concorrono alla formazione degli standard urbanistici di legge.

Modalità di intervento:

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq di } S_f$

Standard

Come previsti dall'art. 27

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, che si intendono ampliare per migliorarne le condizioni di abitabilità/usabilità o i servizi, è consentito, nel rispetto delle categorie di intervento edilizio che li riguardano, un incremento "una tantum" fino al 20% della S_u esistente.

Distanze e altezze:

Per interventi di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione, distanze minime
da pareti finestrate = 10 ml
da pareti cieche = 5 ml

da confini di zona di PRG = 5 ml.

Altezza massima $H = 10 \text{ ml}$

Art.58

Zona per attrezzature sportive (GVS) (Zona omogenea G)

La zona comprende parti del territorio destinate alla pratica sportiva.

In tali zone potranno realizzarsi sia attrezzature coperte che scoperte, nonché gli edifici al servizio della pratica sportiva e manufatti amovibili come: chioschi, servizi igienici, ecc., utili alla fruizione della zona.

Le attrezzature sportive dovranno essere conformi alle normative CONI vigenti.

Il Consiglio comunale può consentire che le attrezzature sportive siano realizzate anche da enti, associazioni e privati sulla base di una convenzione in cui sia garantito il prevalente uso pubblico delle stesse. In questo caso tali aree non concorrono alla formazione degli standards pubblici.

Modalità di intervento:

Gli interventi di nuovo impianto si attuano mediante intervento urbanistico preventivo. Gli interventi di adeguamento o di ampliamento di impianti esistenti si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,25 \text{ mq/mq di } S_f$ con un massimo di 5.000 mq di S_u .

La zona per attrezzature sportive di Bibulano non ammette alcuna edificabilità.

È comunque ammesso un incremento delle strutture coperte fino a un massimo del 25% della S_u esistente.

Standard

Come previsti dall'art. 27

Distanze e altezze

Per interventi di nuova costruzione o di nuova costruzione previa demolizione, distanze minime:
da pareti finestrate = 10 ml
da pareti cieche = 5 ml

dai confini di proprietà = 3 ml
da confini di zona di PRG = 5 ml.

Altezza massima H = come da progetto.

Art.59

Zona per verde pubblico. giardini e parchi urbani (GVA) e per percorsi pedonali e/o ciclabili (Zona omogenea G)

La zona comprende parti del territorio destinate a giardini pubblici attrezzati e a parchi pubblici e a percorsi pedonali e/o ciclabili.

In tali zone possono essere realizzati spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio quali: fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, ecc., spazi per la sosta pedonale e/o ciclabile.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Indice di utilizzazione: $U_f = 0,01 \text{ mq/mq di } S_f$ oltre agli eventuali edifici esistenti.

Eventuali edifici presenti nelle zone di cui al presente articolo possono essere destinati ad attività di interesse comune, ovvero mantenere gli usi esistenti

Standard

Come previsti dall'art. 27

Distanze e altezze.

Per interventi di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione, distanze minime:
da pareti finestrate = 10 ml
da pareti cieche = 5 ml

da confini di zona di PRG = 5 ml.

Altezza massima H = 3,50 ml

Art.60

Zona per attrezzature religiose (GAR) (Zona omogenea G)

La zona comprende parti del territorio destinate alla generalità delle attrezzature e dei servizi religiosi o promossi da enti religiosi, aventi oltre che fini di culto, finalità ricreative, culturali, assistenziali, ecc.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq di } S_f$

Standard

Come previsti dall'art. 27

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG che si intendono ampliare per migliorarne le condizioni di abitabilità/usabilità o i servizi, è consentito di saturare l'indice o, nel rispetto delle categorie di intervento edilizio, un incremento "una tantum" fino al 20% della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Distanze e altezze

Per interventi di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione, distanze minime

da pareti finestrate = 10 ml

da pareti cieche = 5 ml

da confini di zona di PRG = 5 ml.

Altezza massima H = 10 ml

L'altezza massima può essere superata nel caso di costruzione di campanili.

Art.61

Zone per parcheggi pubblici (GP) (Zona omogenea G)

La zona comprende parti del territorio destinate alla costruzione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici possono essere attrezzati mediante interventi di arredo urbano finalizzati alla fruibilità degli stessi.

Modalità di intervento:

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

I parcheggi vanno realizzati a raso, mediante tecniche che consentano di mantenere un buon livello di permeabilità per il terreno interessato dal parcheggio.

Va inoltre apposta una pianta almeno ogni quattro posti auto, di medio fusto e scelta tra le essenze locali come previsto nel regolamento edilizio.

Per i parcheggi pubblici non a margine strada valgono le seguenti prescrizioni:

va realizzata una cortina composta da siepi e alberature di separazione dalle sedi stradali e dalle altre destinazioni di zona. Per le alberature va prevista la apposizione di una pianta ogni 5 ml, di medio fusto e scelta tra le essenze locali come previsto nel regolamento edilizio.

ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE

Art.62

Zona di tutela boschiva (TB) (Zona omogenea E)

Vengono definite zone di tutela boschiva le zone del territorio caratterizzate dalla presenza di bosco o destinate al rimboschimento.

In tali zone sono vietate le nuove costruzioni salvo quelle relative alle reti e servizi tecnologici, che potranno essere realizzate solo a seguito di uno studio di impatto e di un progetto di mitigazione ambientale.

E' consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di uno per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2,4 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di richiesta di D.I.A..

Sono altresì consentite le opere che tendano ad incrementare la superficie boscata, a migliorare i boschi esistenti, a promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvopastorale, pubblico e privato, a favorire l'aumento e il miglioramento della produzione legnosa, l'occupazione dei lavoratori agricolo forestali.

Nelle zone boschive non si possono aprire nuove strade se non quelle forestali necessarie ad una corretta utilizzazione e gestione delle risorse produttive del bosco.

Nelle zone boschive, relativamente alla cura del bosco, si applicano le disposizioni del Regolamento di Polizia Forestale.

Nelle zone di tutela boschiva sono inoltre ammessi, sui fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PRG, interventi di natura conservativa così come previsto dall'art.46

Le destinazioni d'uso ammesse, relativamente agli edifici esistenti, sono le seguenti:

- quelle esistenti, purché non inquinanti;
- residenziali;
- artigianato di servizio alla persona;
- uffici e studi professionali.
- Pubblici esercizi
- Strutture ricettive

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri:

H max = H max esistente

dc = dz 7 ml

ds = distanza da codice della strada

dpc = 5ml

dpf = 10 ml

Standard

Come previsti dall'art. 27, relativamente a cambi di destinazione d'uso e ad ampliamenti.

Art.63

Zona di tutela fluviale (TF) (Zona omogenea E)

La zona comprende gli alvei dei principali corsi d'acqua e le relative zone di tutela, così come previste dalla L. 8/8/1985 n. 431, nonché le zone di cui agli art. 17 e 34 delle norme del PTPR.

La zona è destinata alla regimazione idraulica del corpo idrico, al contenimento delle opere d'attraversamento, nonché al mantenimento del clima necessario alla persistenza della flora e della fauna spontanea.

In tali zone non sono ammesse utilizzazioni di alcun tipo se non specificamente rivolte al conseguimento delle finalità conservazionistiche e di difesa del suolo e del corpo idrico.

In particolare nelle zone di tutela fluviale non sono ammessi:

- depositi di rifiuti solidi (terreni, macerie, rifiuti, ecc.);
- attività pubblicitaria sia segnaletica che cartellonistica se non indirizzata a particolari indirizzi scientifici o naturalistici;
- asportazione o danneggiamento di piante e fiori;
- asportazione o manomissione di rocce se non previo rilascio di autorizzazione;
- costruzioni di opere edilizie di qualsiasi genere;
- svolgimento di attività industriali, commerciali;
- effettuazione di, scarichi di liquidi non in conformità con la legge n. 319 del 10/5/1976 e con la L.R. 7/1983,
- insediamento di depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale nonché aree a parcheggio.

Le zone di tutela fluviale possono essere interessate dalle seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- linee di comunicazione viaria;
- impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- invasi ad usi plurimi;
- impianti a rete e puntuali per approvvigionamento idrico;
- sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
- impianti per la depurazione della rete fognaria solo a seguito di procedura di verifica di impatto ambientale;

solo in conseguenza di una loro eventuale previsione in strumenti di pianificazione o programmazione nazionali, regionali o provinciali.

Tali attrezzature potranno essere realizzate solo a seguito di uno studio di impatto e di un progetto di mitigazione ambientale.

Le prescrizioni di cui al precedente comma non si applicano per le infrastrutture, gli impianti a rete e puntuali che abbiano rilevanza meramente locale. I quali vanno comunque realizzati ad una distanza di 10 ml dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria.

La pianificazione comunale può localizzare nelle zone di tutela fluviale:

parchi, percorsi e spazi di sosta per le persone le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con la esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazioni dei suoli e un uso intensivo delle aree, quali le attrezzature sportive regolamentari

Nelle zone di tutela fluviale sono inoltre ammessi:

- interventi di natura conservativa: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo che non faccia uso di sostanze chimiche inquinanti e l'attività di

allevamento esclusivamente in forma non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 ml;

- i rimboschimenti a scopi produttivi e gli impianti per l'arboricoltura da legno, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi e approvati dalle competenti autorità;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo e di difesa idraulica, eseguiti in modo tale da non alterare negativamente l'assetto dell'ambiente fluviale;
- interventi per attrezzature finalizzate al tempo libero quali: piste ciclabili, attrezzature di percorsi vita, panchine, ecc, che non comportino la realizzazione di volumi, né la impermeabilizzazione del terreno

Le destinazioni d'uso ammesse, relativamente agli edifici esistenti, sono le seguenti:

- quelle esistenti, purché non inquinanti;
- residenziali; artigianato di servizio alla persona;
- uffici e studi professionali.
- Pubblici esercizi

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri:

H max = H max esistente

dc = dz 7 ml

ds = distanza da codice della strada

dpc = 5ml dpf = 10 ml

oltre a quanto precede valgono le modalità di intervento previste all'art. 46,, punto III lettera A commi 1) e 2).

Standard

Come previsti dall'art. 27, relativamente a cambi di destinazione d'uso e ad ampliamenti.

Art.64

Zona di tutela idrogeologica (TI) (Zona omogenea E)

La zona comprende parti del territorio particolarmente soggette a dissesto idrogeologico.

Gli interventi da eseguirsi dovranno essere congrui alle condizioni ecologiche climatiche e di ausilio alla stabilità del suolo ed alla sistemazione idrogeologica del versante.

La zona soggetta a dissesto idrogeologico è inedificabile.

È pertanto vietata ogni tipo di nuova edificazione. Gli unici interventi ammessi sui manufatti edilizi sono quelli conservativi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo.

Le destinazioni d'uso ammesse, relativamente agli edifici esistenti, oltre a quelle esistenti, purché non inquinanti; sono le seguenti:

- residenziali;
- artigianato di servizio alla persona;
- uffici e studi professionali.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri:

H max H max esistente

dc = dz 7 ml

ds = distanza da codice della strada

dpc = 5ml dpf = 10 ml

Standard

Come previsti dall'art. 27, relativamente a cambi di destinazione d'uso e ad ampliamenti.

Prescrizioni generali

Nelle zone instabili non è possibile instaurare degli ordinamenti colturali con sarchiate o ripetuti lavori che richiedono scassi profondi, laute concimazioni ed irrigazioni. Ne consegue che le diverse situazioni dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi: tecnico-agricoli, agronomici e colturali:

- divieto di arature: a ritocchino, cioè secondo le linee di massima pendenza ad eccezione dei terreni in argilla non scagliosa ove le lavorazioni dovranno essere valutate caso per caso; anche l'aratura obliqua al massimo pendio dovrà essere valutata, mentre è possibile quella eseguita trasversalmente nei limiti caratteristici di ciascun terreno;
- divieto di scassi e arature profonde nei terreni aventi una pendenza superiore al 30%;
- divieto di messa a coltura mediante aratura dei terreni aventi una pendenza superiore al 35%;
- obbligo di impianto di prati polifiti, prati
- pascolo o pascoli permanenti sui terreni a morfologia accidentata o comunque aventi una pendenza superiore al 30%;
- divieti di messa a coltura dei terreni in frana, franosi, proclivi al franamento o appena sistemati od in corso di sistemazione;
- divieto assoluto di coltivazione delle fasce spondali lungo i torrenti, fossi, canali, ecc.;
- divieto assoluto di coltivazione e di messa a coltura dei terreni di crinale soggetti ad erosione idrica;
- obbligo di manutenzioni permanenti da parte della proprietà di tutte le opere di canalizzazione, di scolo, di guardia, di fosse drenanti, di raccolta o di sgrondo, di tombini di attraversamento;
- obbligo alla realizzazione e manutenzione permanente da parte della proprietà di tutte le opere per la raccolta delle acque di sgrondo, bianche e luride provenienti dai fabbricati rurali ad uso abitazione, ad uso ricovero animali, abitati o abbandonati;
- obbligo della raccolta di tutti i liquami, delle concimaie e pozzi neri;
- obbligo di mantenimento in piena efficienza degli impianti di irrigazione e degli acquedotti al fine di garantirne la buona funzionalità e la sicurezza della non dispersione;
- regolamentazione degli interventi sugli invasi in modo particolare dei laghetti per non provocare smottamenti o frane;
- obbligo della manutenzione permanente di tutte le strade, dove tutte le acque di scorrimento superficiale dovranno essere raccolte nelle apposite cunette e scaricarsi attraverso funzionali tombini stradali;
- obbligo di provvedere al conguagliamento del terreno allo scopo di evitare il dilavamento e lo scoscendimento, qualora si proceda alla raccolta di materiali litoidi superficiali;
- divieto di dissodamento dei terreni nudi e saldi;
- nei terreni dove la morfologia od altro non consentono la coltura, questa potrà attuarsi solamente previa sistemazione del suolo a cavalcapoggio, girapoggio, terrazzamento, a spina od altri ordinamenti analoghi;
- divieto assoluto delle ripuliture delle erbe infestanti mediante attizzamento di fuochi; le fosse e i solchi ove non sia possibile impellicciarli con zolle erbose o selciarli dovranno essere muniti di piccole gabbionate rustiche trasversali al fine di impedire l'erosione del fondo e la corrosione delle sponde.

Qualora più restrittive delle disposizioni precedenti, si applicano le disposizioni delle leggi sul vincolo idrogeologico e i regolamenti di polizia forestale e di polizia rurale.

Fino all'adeguamento del PRG alle disposizioni di cui all'art. 150, comma 5, della L.R. 3/99, gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti assoggettati a vincolo idrogeologico e che comportano nuova edificazione, ancorché ricompresi all'interno del territorio urbanizzato, dovranno essere sottoposti a preventiva valutazione da parte degli Enti preposti alla tutela idrogeologica del territorio.

Art.65

Zone TA TP TN – zone di tutela ai sensi degli art. 17, 19 e 25 dei PTPR (Zona omogenea E)

Le tavv. nn.3 e 4 riportano le delimitazioni del PTPR relative agli articoli n. 17 “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua” indicate con la sigla TA, n. 19 “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” indicate con la sigla TP, e n. 25 “Zone di tutela naturalistica” indicate con la sigla TN.

All'interno di tali delimitazioni i contenuti dei citati articoli delle norme del PTPR assumono un significato prescrittivo.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli conservativi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse, relativamente agli edifici esistenti, sono le seguenti:

- quelle esistenti, purché non inquinanti;
- residenziali;
- artigianato di servizio alla persona;
- uffici e studi professionali;
- Pubblici esercizi;
- Strutture ricettive ad esclusione dei campeggi e delle attività di rimessaggio roulotte e camper;
- È inoltre possibile la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati

Sono inoltre ammessi la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di uno per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2,4 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di richiesta di D.I.A.

Nel caso in cui gli elaborati del presente PRG prevedano, per parti delle aree delimitate, prescrizioni maggiormente tutelanti queste prevalgono su quelle precedentemente richiamate.

In particolare per le zone TA.1 (il molo, il molino nuovo, il lungo Savena), ferma restando la disciplina prevista per le aree oggetto di tutela fluviale, è consentito il suo utilizzo a fini ludico-ricreativi (spazi gioco, barbecue, piste ciclo-pedonabili, etc). E' consentita inoltre la permanenza di chioschi ad uso alimentare relativamente al periodo indicato nella propria licenza d'esercizio.

Modalità di intervento

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri:

$H_{max} = H_{max}$ esistente

$dc = dz = 7$ ml

ds = distanza da codice della strada

$dpc = 5$ ml $dpc = 10$ ml

oltre a quanto precede valgono le modalità di intervento previste all'art.46.

In tali zone non sono ammessi gli incrementi una tantum.

Standard

Come previsti dall'art. 27, relativamente a cambi di destinazione d'uso e ad ampliamenti.

Art.66

Zona di tutela di elementi di interesse storico testimoniale paesaggistico ambientale (v. Tav. 2)

Per zona di tutela di elementi di interesse storico testimoniale-paesaggistico ambientale si intende l'insieme degli oggetti, a cui si farà in seguito riferimento, individuati nella tav.2 (scala 1: 10.000);

a) viabilità storica e relativi manufatti

Per la viabilità storica non compresa nei perimetri del territorio urbanizzato vale quanto segue:

- le ampiezza delle fasce di rispetto sono stabilite come per le strade locali;
- all'interno delle fasce di rispetto le sole azioni ammesse, oltre alla ordinaria conduzione colturale sono quelle relative alla valorizzazione del rapporto tra i percorsi e il territorio attraversato, tramite interventi di caratterizzazione morfologica costituiti dalla realizzazione di cortine formate da siepi e/o alberature tipiche del luogo; il mantenimento, restauro e ripristino di antiche pavimentazioni litiche, particolarmente in corrispondenza di insediamenti storicamente significativi; il mantenimento di pavimentazioni permeabili;
- per i percorsi storici su cui insistono strade carrabili, strade poderali, capezzagne e sentieri è fatto divieto di procedere ad interventi di ampliamento della piattaforma, tombamento di fossi, modificazione e soppressione di manufatti che non siano puntuali e motivati da esigenze di sicurezza non altrimenti tecnicamente risolvibili. La viabilità storica compresa in centri storici o in zone assoggettate a piano di recupero (PdR) andrà sistemata contestualmente alla effettuazione degli interventi sugli edifici prospicienti. Gli interventi di arredo comunicativo finalizzato alla conoscenza della memoria storica dei percorsi sono sempre ammessi. Gli interventi precedentemente contemplati possono essere di iniziative pubblica o privata.

b) viabilità panoramica e punti panoramici

È fatto divieto di realizzare nuovi interventi edilizi in un intorno compreso in una differenza di quota di 50 metri dal culmine del punto panoramico. Sono altresì vietate le recinzioni che compromettano l'accessibilità ai punti panoramici.

Al di fuori delle delimitazioni dei territori urbanizzati è fatto divieto di realizzare nuovi interventi edilizi, ivi comprese le recinzioni, che limitino le opportunità di fruizione del paesaggio dalla viabilità panoramica. Gli eventuali interventi che dovessero proporsi dovranno essere posti ad una distanza e/o ad una quota tali da non ostacolare i coni visuali e le vedute percepibili da chi percorra a piedi o soste nelle strade.

Nella viabilità panoramica e nei punti panoramici sono ammessi interventi di arredo comunicativo e per la sosta delle persone. Questi interventi sono attuati tramite iniziativa pubblica con progetto esteso all'intero tronco di viabilità panoramica e ai punti panoramici contigui.

c) mulini e opere idrauliche (chiuse, sbarramenti, molini, botti, invasi, acquedotti, argini, canali e condotti, alvei abbandonati, ecc.)

Per i mulini e le opere idrauliche è fatto divieto di compiere interventi di degradazione e demolizione. Gli interventi ammessi sono quelli volti al mantenimento.

La categoria dell'intervento edilizio deriva dalla classificazione di cui alla serie di tavv.8, scala 1: 5.000, nonché gli interventi di ampliamento "una tantum" se compatibili con le categorie di intervento sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, fino a 25 mq di Su, purché non siano già stati concessi in virtù di precedenti strumenti urbanistici.

In particolare, il progetto, dovrà essere comprensivo anche dell'eventuale opera di accumulo dell'acqua. In ogni caso andrà posta particolare attenzione alla salvaguardia dei caratteri compositivi dell'edificio, al suo impianto tipologico, alla presenza di ambienti e macchine idrauliche al fine di metterne in valore il significato storico testimoniale.

Gli interventi di arredo comunicativo sono sempre ammessi.

Le destinazioni d'uso ammesse, relativamente agli edifici esistenti, oltre a quelle esistenti, purché non inquinanti; sono le seguenti:

- residenziali;
- artigianato di servizio alla persona;
- uffici e studi professionali;

- pubblici esercizi.

d) centri storici individuati dal PTPR borghi nuclei e singoli edifici

I centri storici individuati dal PTPR (Poggiolo Valle, Gnazzano, La Fonte, Quinzano, Sabbioni, Anconella, Loiano, Roncastaldo) sono assoggettati a specifiche discipline di intervento. I borghi di significato storico testimoniale sono assoggettati a piano di recupero (PdR).

I nuclei e i singoli edifici di significato storico testimoniale sono assoggettati a interventi conservativi.

La determinazione delle categorie di intervento sugli edifici (nuclei e singoli) appartenenti al territorio non urbanizzato deriva dalla classificazione puntuale riportata nella serie di tavv. n.8, scala 1:5.000.

e) cippi e manufatti architettonici di arredo, di segnalazione, di culto, ecc.

Questa categoria di manufatti, generalmente collocati in prossimità o a contatto con la viabilità storica e insediamenti storici, ovvero collocati in punti panoramici o emergenti, anche quando non rappresentati in cartografia di piano, ma riscontrabili in cartografia CTR e/o storica sono assoggettati a interventi conservativi.

f) chiese e cimiteri

Le chiese e i cimiteri sono assoggettati a interventi conservativi secondo le modalità di cui alle tavv. nn.8.

Per i cimiteri, gli eventuali interventi di ampliamento che dovessero risultare necessari andranno conformati in modo da mantenere la leggibilità dell'impianto morfologico originario.

g) crinali di particolare interesse - spartiacque secondari

Nei crinali principali, individuati con la sigla "CR", sono vietati i nuovi interventi edilizi ad eccezione di quelli che riguardino singoli lotti già parzialmente edificati o che derivino dalle tavole di progetto del presente PRG. Ogni azione che anche con soli movimenti di terra (sterri e/o accumuli) modifichi la geometria del profilo naturale dei crinali è assoggettata alle procedure di cui al comma seguente.

Negli spartiacque secondari, qualora sussistano potenzialità edificatorie, i nuovi interventi possono essere consentiti solo dopo la verifica di ammissibilità sotto il profilo dell'impatto visivo.

Ai fini della suddetta verifica il proponente dovrà produrre una relazione accompagnata dalla seguente documentazione:

uso reale del suolo aggiornato, in scala 1: 2.000, rilevato su un'area estesa a un'intorno di 500 metri dal luogo di intervento;

geomorfologia sull'area interagente con l'intervento e comunque non inferiore a quella dei rimando precedente, con l'indicazione dei processi attivi ed eventuali forme residuali di antichi processi, delle rocce affioranti e delle coperture con qualificazione litologica e tessiturale, dei dati idrologici relativi a fossi, sorgenti, ecc. redatta in scala 1: 2.000;

valutazione delle conseguenze prodotte dall'intervento di progetto sullo scenario d'insieme dello spartiacque ed in particolare sulla visuale del sito, sulla vegetazione e sull'idrologia;

visuale dello spartiacque dai fondovalle e dai crinali che prospettano direttamente o indirettamente quello di intervento, redatta in scala 1: 1.000, con allegata planimetria in scala 1: 5.000 in cui siano evidenziati i punti di osservazione;

calcolo della stabilità del versante nelle condizioni precedenti e posteriori all'intervento (comunque richiesta dal RD 3267/1923 nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico).

h) frane recenti e antiche

Le aree interessate dalle frane recenti e antiche, desunte dalla cartografia ufficiale della regione Emilia Romagna, sono assoggettate alla normativa delle zone di tutela idrogeologica (TI).

i) terrazzi fluviali

Le aree comprendenti i terrazzi fluviali sono assoggettate alle norme relative alle zone di tutela fluviale (TF).

l) unità di paesaggi

Alle unità di paesaggio, ambiti che presentano alcuni caratteri di omogeneità sotto il profilo ambientale e culturale, si applicano le disposizioni di cui alle zone e sottozone che ne suddividono il territorio. Le relative perimetrazioni sono comprese nella tav.2 e sono costituite dai seguenti ambiti:

1. Il paesaggio agricolo di Barbarolo
- 2a. Il paesaggio di Soiano
- 2b. Il crinale di Scascoli
- 3a. Il paesaggio agricolo di Campuzzano
- 3b. Il paesaggio agricolo Anconella La Valle
4. Le gole di Scascoli
- 5a. Il paesaggio dei contrafforte di Monte Acuto della Selva
- 5b. Lo sperone di Monte Bastia
- 5c. Versante di Monterumici
6. Il paesaggio agricolo di Scanello Quinzano,
- 7a. Il paesaggio agricolo di Bibulano
- 7b. Il paesaggio agricolo di Roncastaldo.

Tali ambiti sono dettagliatamente descritti nella "Relazione illustrativa parte prima analisi"

TITOLO III

NORME FINALI

Art.67

Obbligo di isolamento termico

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora comportino il rifacimento di almeno il 50% dei muri di tamponamento o del 50% dei solai di sottotetto o di copertura o del 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, oppure ancora nel caso in cui comportino un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5% possono essere assoggettati agli obblighi di isolamento termico previsti dall'attuale legislazione.

Art.68

Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona o sottoposti a vincolo espropriativo o ricadenti all'interno di una zona soggetta a intervento urbanistico preventivo

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme ed in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente Piano con esclusione di quelli ricadenti in zona agricola, assoggettati alle specifiche disposizioni dell'art. 46 possono essere oggetto di interventi di trasformazione soltanto per essere adeguati alle previsioni del presente PRG oppure di interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli edifici si intendono in contrasto con le previsioni del PRG quando gli usi esistenti non rientrano tra quelli definiti compatibili nella zona di PRG in cui gli edifici medesimi ricadono.

Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a vincolo espropriativo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le migliorie conseguenti a interventi di manutenzione straordinaria sono valutate secondo il principio di cui alla legge generale sulle espropriazioni.

Nelle zone di tutela del presente PRG ogni tipo di intervento è subordinato alla realizzazione di opere finalizzate ad una transitoria compatibilità tra l'oggetto e lo specifico contesto ambientale, quali: impianti di depurazione delle acque; opere di difesa idrogeologica; interventi di armonizzazioni degli edifici (mediante operazioni su materiali, colori, forme, siepi, alberature, ecc.).

Nelle zone di tutela la permanenza di attività non previste è comunque subordinata alla verifica del rispetto delle vigenti norme in materia di tutela ambientale ed igienico-sanitario.

Art.69

Immobili condonati

Gli edifici e le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge n. 47/1985 e della legge n.724/94 sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.

Le costruzioni abusive, ma condonate e sanate, anche se in contrasto con le destinazioni di zona agricola possono essere interamente demolite e ricostruite, a condizione che abbiano una Su almeno pari a 28 mq, con altri materiali. L'eventuale nuovo edificio dovrà avere la medesima superficie de quella della/e costruzione/i originaria/e, ottenuta anche mediante l'accorpamento di diversi corpi edilizi condonati, mentre l'altezza massima (H) dei locali potrà raggiungere quella minima di regolamento.

L'eventuale nuova costruzione dovrà essere realizzata nell'ambito della stessa area di sedime; potrà essere spostata solo per motivi di miglioramento ambientale, o per essere accorpata ad un edificio esistente, purché non classificato ai fini architettonici storico ambientali

Art.70

Calamità naturali eventi eccezionali edifici collabenti

È comunque sempre ammessa la ricostruzione, anche parziale, degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali, ovvero collabenti in seguito al degrado, all'incuria e all'abbandono, di cui si rinvergono tracce.

La ricostruzione potrà avvenire solo a condizione che siano riscontrabili elementi oggettivi quali: fotografie, documenti catastali, strutture edilizie, ecc. che permettano di identificare la consistenza dell'immobile, la forma, le dimensioni, la tipologia ed iconografia delle facciate, e comunque attraverso la presentazione di una perizia giurata da parte di tecnico abilitato che ne attesti la consistenza originaria.

La ricostruzione dovrà avvenire in modo fedele, rispettando i materiali, le forature e l'insieme di tutti gli elementi architettonici principali e secondari dell'edificio. Nel caso in cui non si possa far riferimento agli elementi architettonici citati, l'intervento di ripristino dovrà ispirarsi ad edifici esistenti coevi e con il medesimo assetto tipologico.

Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, o di edifici demoliti previa autorizzazione comunale, coinvolti in movimenti franosi, movimenti attestati da un tecnico abilitato e verificati dal Servizio Geologico della Provincia è concessa la demolizione e lo spostamento in area della stessa proprietà non soggetta a dissesto e nella posizione più prossima a quella precedente.

Nel caso in cui fosse già avvenuto un parziale intervento di ricostruzione, la superficie ad esso relativa va scomputata dal completamento dell'intervento di ricostruzione.

Art.71

Facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme nei limiti previsti dalla legislazione vigente e in particolare dall'art. 41/4° della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'art. 54 della L.R. ER 47/78 e sue successive modificazioni (deroghe per edificio o impianto pubblico, cioè per intervento qualificato dalla sua corrispondenza ai fini perseguiti dall'amministrazione pubblica).

Art.72

Norme per la disciplina del commercio in sede fissa

1 le attività commerciali sono classificate nei seguenti settori merceologici:

- vendita di prodotti alimentari
- vendita di prodotti non alimentari

2 gli esercizi commerciali sono classificati nel seguente modo:

- esercizi di vicinato SV(superficie di vendita) $\leq 150mq$
- medio piccole strutture di vendita $150mq < SV \leq 800mq$
- medio grandi strutture di vendita $800mq < SV \leq 1500mq$
- grandi strutture di vendita $SV > 1500mq$

3 si definisce Superficie di Vendita (SV) di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs.114/98 la misura dell'area/e destinata alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi lavorazioni uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

4- Standard urbanistici

-attività di vicinato: come da precedente art. 27.

medie strutture di vendita:

oltre a quanto previsto dall'art.66 vanno previsti parcheggi pertinenziali P3* in base alle seguenti disposizioni:

alimentari

esercizi con SV fino a 400 mq	- 1 p.a. ogni 30 mq di SV
esercizi con SV da 401 a 800 mq	- 1 p.a. ogni 18 mq di SV
esercizi con SV da 801 a 1500 mq	- 1 p.a. ogni 13 mq di SV
esercizi con SV oltre 1501 mq	- 1 p.a. ogni 8 mq di SV

non alimentari

esercizi con SV fino a 400 mq	- 1 p.a. ogni 40 mq di SV
esercizi con SV da 401 a 800 mq	- 1 p.a. ogni 25 mq di SV
esercizi con SV da 801 a 1500 mq	- 1 p.a. ogni 20 mq di SV
esercizi con SV oltre 1501 mq	- 1 p.a. ogni 16 mq di SV

Ai fini del presente articolo la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva degli spazi di disimpegno si considera pari a mq 25.

Il comune potrà stabilire nelle convenzioni la gestione privata dei parcheggi privati per le medie e grandi strutture di vendita

5- Al fine di favorire una adeguata presenza di servizi di vicinato ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 10 del D.Lgs 114/98, ferme restando le destinazioni di zona, nelle frazioni di:

- ✓ Anconella
- ✓ Barbarolo
- ✓ Bibulano
- ✓ Guarda
- ✓ Quinzano
- ✓ Roncastaldo
- ✓ Scascoli

trattandosi di nuclei e centri minori con popolazione inferiore a 700ab si intende applicare le disposizioni di cui all'art. 9 L.R. 14/99, ossia si ammette la possibilità di realizzare esercizi commerciali polifunzionali, nei quali l'attività commerciale può essere associata a quella di pubblico esercizio e ad altri servizi di interesse collettivo eventualmente in convenzione con altri soggetti pubblici o privati.

Norme Tecniche di Attuazione

Comparti C100, C101, C102, C103 - (Zona omogenea C)

Norme generali:

Sono parti del territorio limitrofe o interconnesse al territorio urbanizzato destinate a soddisfare le esigenze abitative e di servizi previste, che non siano corrisposte dalle dotazioni già previste e programmate.

Usi ammessi:

- a) residenza, residenze collettive e servizi annessi quali: garages, cantine, ecc.;
- b) pensioni e locande;
- c) attrezzature sociali e di interesse comune;
- d) artigianato di servizio e produttivo con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e incompatibili con la residenza;
- e) commercio al dettaglio esclusivamente per quanto attiene agli esercizi di vicinato (vedi art. 10bis);
- f) uffici privati e studi professionali;
- g) ristoranti, bar e pubblici esercizi;
- h) attrezzature per lo spettacolo.

Le destinazioni di cui alle lettere (c, d, e, f, g, h) non possono impegnare più di 1/3 della superficie utile complessiva degli edifici plurifamiliari. Possono arrivare a 1/2 della superficie utile complessiva in edifici unifamiliari.

Modalità di attuazione:

In questa zona il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo piano particolareggiato di iniziativa privata esteso alle intere zone come delimitate negli elaborati grafici del PRG.

Gli elementi costitutivi il piano particolareggiato sono quelli previsti dall'art. 4, compresa l'indicazione dell'eventuale realizzazione di piccoli depositi, come di seguito specificati.

Interventi:

Nuova costruzione.

Standard urbanistici minimi:

Per ogni abitante insediabile in queste zone, che viene considerato equivalente a 25 mq di superficie utile, dovranno essere previsti in sede di piano particolareggiato e ceduti in fase attuativa alla pubblica amministrazione aree per 25 mq. Vale inoltre, in caso di ulteriori standard, quanto fissato al precedente art. 27.

Dovranno inoltre essere cedute alla pubblica amministrazione le aree su cui si realizzano le urbanizzazioni primarie.

Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico di tutti i soggetti attuatori e sono di norma attuate dai concessionari.

Distanze:

Le distanze tra gli edifici, dai confini e dalle strade saranno specificate in sede di piano particolareggiato, ad eccezione delle strade dotate di fasce di rispetto indicate negli elaborati cartografici di PRG.

Prescrizioni generali:

Oltre a quanto previsto dal precedente art. 10 (prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde) valgono le prescrizioni che seguono.

È consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di uno per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.

- altezza non superiore a mt 2,40 al colmo.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali debbono essere sistemate per almeno metà della superficie a prato arborato.

Le piante autoctone esistenti debbono essere salvaguardate. Quelle abbattute per far luogo a costruzioni, previo rilievo in scala 1:100 e regolare nullaosta allegato alla concessione, devono essere sostituite con altre essenze a medio fusto e scelte tra le essenze locali come previsto dal regolamento edilizio.

Le quantità di alberature esistenti, o da porre a dimora, di altezza non inferiore a 4 metri e di diametro non inferiore a 6 cm misurato a 1 metro dal colletto, come descritto dal comma precedente, non dovranno essere inferiori a 3 piante ogni 100 mq di superficie fondiaria non utilizzata. Le essenze debbono essere specificate nel titolo abilitativo; l'Amministrazione comunale potrà, di volta in volta, indicare le essenze.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali plurifamiliari possono essere recintate verso le strade veicolari indicate nelle tavole di progetto, allo scopo di impedire l'accesso incontrollato di veicoli e proteggere il gioco dei bambini; possono inoltre essere recintate lungo i confini con aree a destinazione non residenziale o con lotti di pertinenza di edifici unifamiliari. Le recinzioni di edifici residenziali non devono generalmente superare l'altezza di metri 1,50 e vanno preferibilmente mascherate con siepe viva. Qualora vengano realizzate con altezza maggiore si dovrà comunque prevedere una opera di mitigazione visiva con siepi o alberi di natura autoctona. Tali recinzioni non potranno comunque superare l'altezza di 2.5 m. Inoltre il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla realizzazione di opere di compensazione, nella misura di almeno il 50% della diminuita permeabilità dei terreni dovuta al complesso dell'intervento di trasformazione urbanistico edilizia. Nel caso della presenza di materiali inquinanti andrà previsto un impianto di trattamento delle acque.

Norme specifiche:

Comparto C100 - (Zona omogenea C)

La zona comprende tre sub compartimenti "ad arcipelago", in quanto tra loro prossimi, ma non contigui e pianificati in maniera coordinata ed unitaria, denominati Comparto C100a, C100b e C100c di seguito localizzati e descritti:

C100a, corrispondente all'area sita in località Casetta - Pila di Fondo, censita al Catasto Terreni di Loiano sul Foglio 30, mappali 706, 707 e 127 per complessivi mq 11.196 di superficie catastale;

C100b, corrispondente all'area sita in Capoluogo, località Fondazza, censita al Catasto Terreni di Loiano sul Foglio 31, mappale 1115 per complessivi mq 5.296 di superficie catastale;

C100c, corrispondente all'area sita nel Capoluogo in località Guazzatoio, censita al Catasto Terreni di Loiano sul Foglio 31, mappali 1083 e 1085 per complessivi mq 8.794,

tutti terreni ricompresi tra gli areali destinati all'espansione urbana, previsti nel documento preliminare del PSC in corso di formazione e pertanto considerate idonee ai fini della trasformazione urbana per usi prevalentemente residenziali.

Su max ammissibile: mq 4.400;

Altezza massima:

stabilita di massima nel piano particolareggiato, con i seguenti limiti:

Sub comparto C100a due piani fuori terra; C100c: tre piani fuori terra;

Sub comparto C100b: quattro piani fuori terra.

Le altezze di locali pertinenziali e accessori, quali garage e cantine, se ricavati entro terra, non concorreranno al computo dell'altezza massima.

Si considera l'altezza netta di ogni piano fuori terra pari a 3,00 ml per destinazioni terziarie, 3,50 ml per destinazioni commerciali, 2,70 ml per la residenza e 2,50 ml per cantine e garage.

Prescrizioni specifiche:

Il Piano particolareggiato dovrà distribuire la capacità edificatoria di progetto e rappresentare il coordinamento tra le edificazioni attuabili entro i tre ambiti "ad arcipelago", mediante la predisposizione di opportuni elaborati.

Sistema forestale

Il sub comparto C100a è interessato in parte dal perimetro delle aree del sistema forestale, come individuate nel PTCP ed in particolare rappresentate per il Comparto dalla Figura C100a seguente:

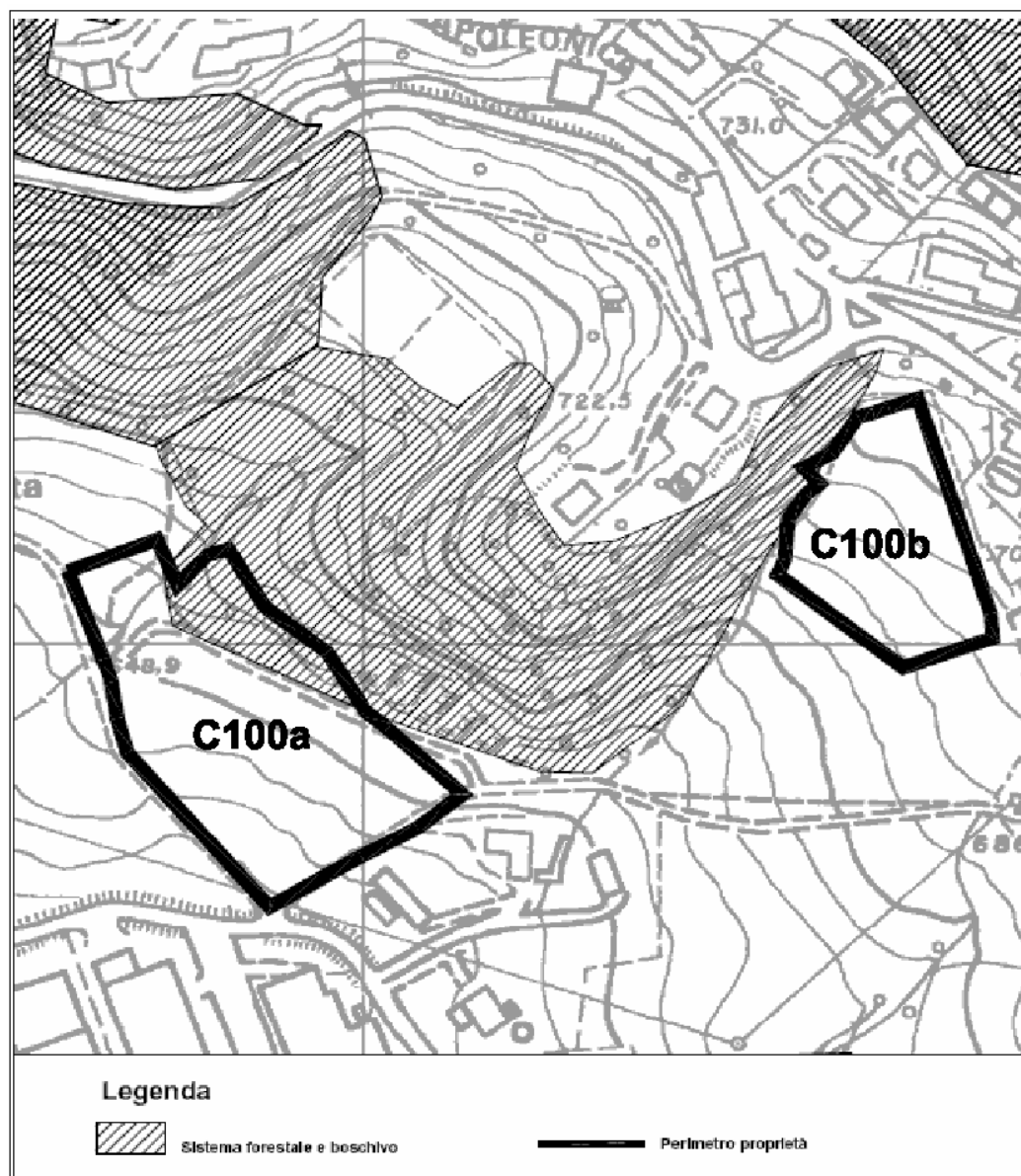


Figura C100a

all'interno del perimetro del sistema forestale e boschivo non potranno essere previste né edificazione né opere. Le aree forestali sono definite, attualmente, nei termini di cui agli art. 1.5 e 7.2 delle Norme del PTCP, cui si fa espresso riferimento e sono sottoposte alle prescrizioni dettate dalla legislazione e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia forestale. Tali norme prevedono che eventuali proposte di modifica dei perimetri di cui sopra della Carta forestale possano essere presentate alla Provincia, anche da soggetti privati, sulla base di analisi dello stato di fatto prodotta da tecnico abilitato, secondo le medesime metodologie adottate dalla Provincia per l'elaborazione della Carta forestale.

Comparto C101 - (Zona omogenea C)

La zona corrisponde all'area sita in località Febrara, censita al Catasto Terreni di Loiano al Foglio 32, mappali 54 e 57 (parte), ricompresa tra gli areali destinati all'espansione urbana per usi prevalentemente residenziali. Su max ammissibile: mq 1.974;

Altezza massima:

stabilita di massima nel piano particolareggiato, con i seguenti limiti:

tre piani abitabili, oltre a eventuali garage interrati o seminterrati sottostanti il fabbricato.

Si considera l'altezza netta di piano pari a 3,00 ml per destinazioni terziarie, 3,50 ml per destinazioni commerciali, 2,70 ml per la residenza e 2,50 ml per cantine e garage.

Prescrizioni specifiche:

il Piano Particolareggiato attuativo delle previsioni di Piano per l'area distinta al Catasto di Loiano al Foglio 32 mapp. 54 e 57 (parte) dovrà rappresentare il coordinamento tra l'edificazione attuabile nell'ambito del PRG nella misura sopra riportata di mq 1.974 di Su e l'ulteriore quantità di mq 2.026 di Su attuabile nell'ambito del PSC, come previsto dall'accordo proposto ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 dagli Attuatori, mediante la predisposizione delle opportune tavole di progetto al riguardo.

Comparto C102 - (Zona omogenea C)

La zona corrisponde all'area sita in località La Guarda, censita al Catasto Terreni di Loiano al Foglio 7, mappali 163, 164, 167, 168, 170, 171, 475, 477, 491, 494, 509 565, per complessivi mq 28.587 di superficie catastale.

Su max ammissibile: mq 2.000.

Altezza massima:

stabilita di massima nel piano particolareggiato, con i seguenti limiti:

tre piani abitabili, oltre a eventuali garage interrati o seminterrati sottostanti il fabbricato.

Si considera l'altezza netta di piano pari a 3,00 ml per destinazioni terziarie, 3,50 ml per destinazioni commerciali, 2,70 ml per la residenza e 2,50 ml per cantine e garage.

Sistema forestale

Il sub comparto C102 è interessato in parte dal perimetro delle aree del sistema forestale, come da Figura C102 seguente:

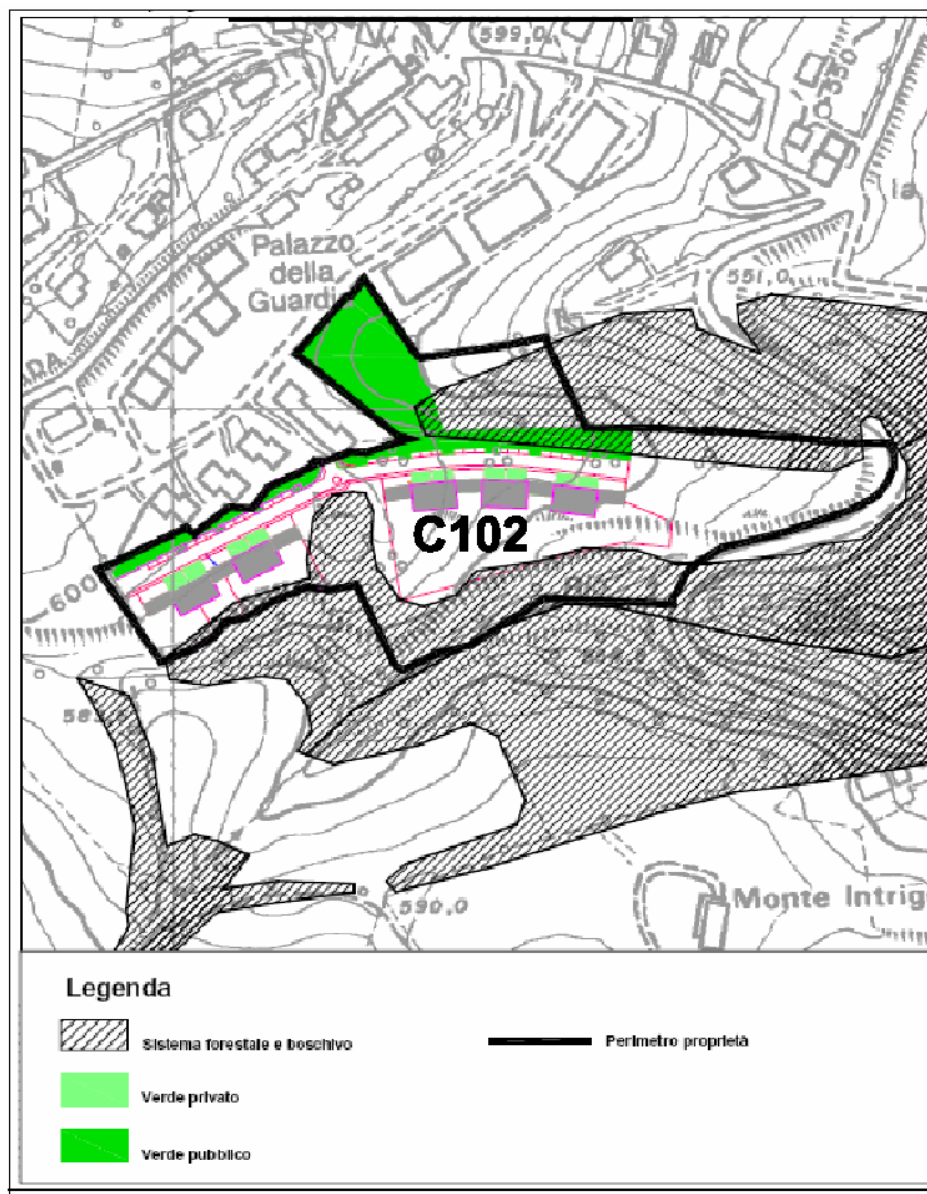


Figura C102

all'interno del perimetro del sistema forestale e boschivo non potranno essere previste né edificazione né opere. Le aree forestali sono definite, attualmente, nei termini di cui agli art. 1.5 e 7.2 delle Norme del PTCP, cui si fa espresso riferimento e sono sottoposte alle prescrizioni dettate dalla legislazione e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia forestale. Tali norme prevedono che eventuali proposte di modifica dei perimetri di cui sopra della Carta forestale possano essere presentate alla Provincia, anche da soggetti privati, sulla base di analisi dello stato di fatto prodotta da tecnico abilitato, secondo le medesime metodologie adottate dalla Provincia per l'elaborazione della Carta forestale. Si precisa che le aree perimetrate come Verde privato e Verde pubblico in Figura C102 non hanno carattere vincolante.

Comparto C103 - (Zona omogenea C)

La zona corrisponde all'area sita in località Sabbioni, censita al Catasto Terreni di Loiano al Foglio 25, mappali 31, 33, 36, 37, 38, 47, 87, 142, 631, inseriti in comparto per complessivi mq 11.540 superficie catastale. Su max ammissibile: mq 1.985.

Altezza massima:

stabilita di massima nel piano particolareggiato, con i seguenti limiti:

tre piani abitabili, oltre a eventuali garage interrati o seminterrati sottostanti il fabbricato.

Si considera l'altezza netta di piano pari a 3,00 ml per destinazioni terziarie, 3,50 ml per destinazioni commerciali, 2,70 ml per la residenza e 2,50 ml per cantine e garage.

Zone B100, B105 - (Zona omogenea B)

Norme generali:

Si tratta di zone edificate a prevalente destinazione residenziale; comprendono le parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate a prevalenza residenziale, assoggettabile ad interventi di conservazione, riorganizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti.

Interventi:

Nuova costruzione.

Usi ammessi:

In queste zone, oltre a quelle esistenti, che siano compatibili con la residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza, residenze collettive e servizi annessi quali: garages, cantine, ecc.;
- b) pensioni e locande;
- c) attrezzature sociali e di interesse comune;
- d) artigianato di servizio e produttivo con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e incompatibili con la residenza;
- e) commercio al dettaglio esclusivamente per quanto attiene agli esercizi di vicinato(vedi art. 72);
- f) uffici privati e studi professionali;
- g) ristoranti, bar e pubblici esercizi;
- h) attrezzature per lo spettacolo.

Le destinazioni di cui alle lettere (c, d, e, f, g, h) non possono impegnare più di 1/3 della superficie utile complessiva di edifici plurifamiliari. Possono arrivare a 1/2 della superficie utile complessiva in edifici unifamiliari.

È consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi.

Tali oggetti, che non potranno essere più di una per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2,40 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di richiesta di D.I.A..

La superficie utilizzata per la realizzazione di tali fabbricati concorre al computo della Sa.

Modalità di attuazione:

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima:

pari ad un massimo di ml 11,70, nel caso di cantine e/o garages interrati o seminterrati sottostanti il fabbricato.

altrimenti: $H_{max} = 10,50$ ml.

Si considera l'altezza netta di piano pari a 3,00 ml per destinazioni terziarie, 3,50 ml per destinazioni commerciali, 2,70 ml per la residenza e 2,50 ml per cantine e garage.

Distanze minime:

dc =da confini di proprietà= 5 ml

dpf =da pareti finestrate = 10 ml

dpc =da pareti cieche = 5 ml

dz =da confini di zona di PRG = 5 ml.

ds= distanza dalla strada=come specificato all'art.53

Q max = 45%

Le distanze dai confini di proprietà potranno essere inferiori ai limiti indicati, qualora esista l'assenso formale dei proprietari confinanti.

Standard:

Come previsti dall'art. 27.

Prescrizioni generali

Oltre a quanto previsto al precedente art. 10 (prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde), valgono le prescrizioni che seguono.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali dovranno essere sistemate a verde, e nel caso di lotti con Sf maggiore di 1.000 mq., in parte a prato arborato, le aree scoperte di pertinenza di edifici residenziali plurifamiliari possono essere recintate verso le strade veicolari indicate nelle tavole di progetto, allo scopo di impedire l'accesso incontrollato dei veicoli e proteggere il gioco dei bambini; possono inoltre essere recintate lungo i confini con aree a destinazione non residenziale o con lotti di pertinenza di edifici uni e bifamiliari.

La costruzione di autorimesse in corpo edilizio autonomo è ammessa solo se risulta ad una distanza uguale o superiore ai 6 metri dal fabbricato/i esistente/i avente/i destinazione residenziale o affine.

Inoltre il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla realizzazione di opere di compensazione, da calcolarsi secondo quanto prescritto all'ultimo comma del precedente art. 4, nella misura di almeno il 50% della diminuita permeabilità dei terreni dovuta alla realizzazione di piazzali, edifici, corselli, ecc. Le opere di compensazione non sono computate come superfici impermeabilizzanti per una superficie max di 10 mq. Nel caso della presenza di materiali inquinanti andrà previsto un impianto di trattamento delle acque.

Tutti i muretti di recinzione di altezza superiore ad 1 mt dovranno essere rivestiti in sasso a vista o altro materiale concordato con l'Amministrazione.

Norme specifiche:

Zona B100 - (Zona omogenea B)

La zona corrisponde alle aree site in località Capoluogo, in fregio alla Via Marconi, distinte al NCT, foglio n. 31, mappali n. 978, 979, 930, della superficie catastale complessiva di mq 2.813 circa.

Su max ammissibile: mq 850;

Prescrizioni specifiche:

Il Permesso di costruire dovrà rappresentare il parcheggio pubblico, con relativa strada di accesso, delle dimensioni di circa mq 515, nonché un'area a verde pubblico, delle dimensioni di circa mq 1151, da eseguire entro i tempi previsti dal titolo abilitativo, il tutto come da accordo proposto ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 dall'Attuatore.

Zona B105 - (Zona omogenea B)

La zona corrisponde all'area sita in località Quinzano, distinta al Catasto Terreni di Loiano al Foglio 34, mappale n. 121, della superficie catastale di mq. 2.159.

Su max ammissibile: mq 1079,50.

Zone B103, B209, B210 - (Zona omogenea B)

Norme generali:

Questa zona comprende le parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate a bassa densità, con presenza di ampi giardini privati, assoggettabili a interventi di conservazione, riorganizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti.

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza permanente e secondaria, residenze collettive, "residence"
- b) uffici privati e studi professionali;

- c) pubblici esercizi;
- d) attrezzature sociali e di interesse comune;
- e) artigianato di servizio.

Le destinazioni di cui alle lettere (b, c, d, e) non possono impegnare più di 1/3 della superficie utile complessiva di edifici plurifamiliari. Possono arrivare a 1/2 della superficie utile complessiva in edifici unifamiliari.

È consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi. Tali oggetti, che non potranno essere più di una per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St < o = 2000$ mq. o
- non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2,4 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di richiesta di D.I.A.

La superficie utilizzata per la realizzazione di tali fabbricati concorre al computo della Sa.

Interventi:

Nuova costruzione.

È consentita unicamente la realizzazione di tipologie edilizie analoghe o compatibili con quelle prevalenti nell'intorno urbanistico.

Modalità di intervento

Il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri:

- H max = 8,70 ml nel caso di cantine e/o garages interrati o seminterrati sottostanti il fabbricato.

Altrimenti:

- H max = 7,50 ml.

Si considera l'altezza netta di piano pari a 3,00 ml per destinazioni terziarie, 3,50 ml per destinazioni commerciali, 2,70 ml per la residenza e 2,50 ml per cantine e garage.

- Q max = 45%

Distanza minima:

dc = da confini di proprietà = 5 ml

dpf = da pareti finestrate = 10 ml

dpc = da pareti cieche = 5 ml

dz = da confini di zona PRG = 5 ml

ds = distanza dalla strada = come specificato all'art.53

Le distanze dai confini di proprietà potranno essere inferiori ai limiti indicati, qualora esista l'assenso formale dei proprietari confinanti.

Prescrizioni generali:

Come all'art. 30.

Zona B103 - (Zona omogenea B)

La zona corrisponde alle aree site in località La Guarda, in fregio alla Via della Collina distinte al Catasto Terreni di Loiano sul Foglio 7, mappali 95, 640 già 378 (parte), 641 già 378 (parte), 625, per complessivi mq 1.491 di superficie catastale.

Su max ammissibile: mq 245,5.

Zona B209 - (Zona omogenea B)

La zona corrisponde alle aree site in località Capoluogo, in fregio alla Via della Fratta, distinte al NCT, foglio n. 39, mappali n. 297, della superficie catastale complessiva di mq 1.059 circa.

Su max ammissibile: mq 539.

Zona B210 - (Zona omogenea B)

La zona corrisponde alle aree site in località Capoluogo, in fregio alla Via della Fratta, distinte al NCT, foglio n. 39, mappali n. 296, della superficie catastale complessiva di mq 547 circa.

Su max ammissibile: mq 100.

Zona B301 - (Zona omogenea B)

La zona corrisponde alle aree site in località Villaggio Rita, site in località Villaggio Rita, individuate al Catasto Terreni di Loiano sul Foglio 25, mappali 5, 332, 359, 416, 424, per complessivi mq 11.008 di superficie catastale (di cui 11.008 distinte al NCT, foglio n. 39, mappali n. 296, della superficie catastale complessiva di mq 547 circa.

Questa zona comprende le parti del territorio urbanizzato, a prevalente destinazione residenziale.

Interventi:

Nuova costruzione, ampliamento, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso con opere, urbanizzazioni primarie.

È consentita la realizzazione di piccoli ricoveri e depositi per i prodotti del bosco, purché non comporti alcun abbattimento di alberature e siano correttamente inserite nell'ambiente, da eseguirsi comunque con materiali e con tecniche tali da dimostrarne la precarietà o amovibilità, preferibilmente in legno mordenzato castagno e manto di copertura in guaina ardesiata o in coppi.

Tali oggetti, che non potranno essere più di una per ogni proprietà interessata, dovranno rispondere ai seguenti parametri:

- superficie, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, non superiore a 6,00 mq. per una $St \leq 2000$ mq. o non superiore a 10,00 mq. per una $St > 2000$ mq.
- altezza non superiore a mt 2,40 al colmo.
- distanze minime come da Modalità di intervento.

La realizzazione di tali fabbricati è consentita mediante presentazione di richiesta di D.I.A. La superficie utilizzata per la realizzazione di tali fabbricati concorre al computo della Sa.

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto.

Capacità edificatoria:

Su max ammissibile: mq 1.201,6, compresa quella esistente.

H max = H max esistente e nel caso di nuovi edifici H max = 6,50 mt

Q max = 25%

Lotto minimo Sf = 1.800 mq

Le tipologie ammesse sono le villette mono-familiare e bi-familiare

Distanze minime:

dc =da confini di proprietà= 5 ml

dpf =da pareti finestrate= 10 ml

dpc =da pareti cieche= 5 ml

dz =da confini di zona PRG= 5 ml

ds= distanza dalla strada=come specificato all'art. 53

Le distanze dai confini di proprietà potranno essere inferiori ai limiti indicati, qualora esista l'assenso formale dei proprietari confinanti.

Destinazioni d'uso

- a) residenza permanente e secondaria, residenze collettive, "residence";
- b) uffici privati e studi professionali;
- c) pubblici esercizi;
- d) attrezzature sociali e di interesse comune;
- e) artigianato di servizio.

Standard

Come previsti dall'art. 27.

Prescrizioni generali

Come all'art. 30.

Zona B010 - (Zona omogenea B)

Tale zona ricomprende le aree censite al Catasto Terreni di Loiano al Foglio 31, mappale 1104 di mq 256 di superficie catastale, di proprietà della "Febbrara S.n.c. di Marino Pagliaroli", mappale 1105 di mq 210 di superficie catastale, di proprietà di Fonti Luigi, e mappale 922 (parte) di mq di superficie catastale di proprietà del Comune di Loiano.

La trasformazione prevista non assegna edificabilità. È consentita la costruzione di eventuali strade e la zonizzazione, oltre alla manutenzione e/o la coltivazione ortiva del terreno, nelle more degli interventi urbanizzativi.

Allegate: planimetrie rappresentanti in scala 1:1000 lo stralcio di PRG vigente, la variante e la perimetrazione dell'area interessata su base catastale.

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

PARTE I - CONTENUTI E STRUMENTI DEL PIANO

Art. 1	Ambito di applicazione, validità e contenuti del piano	pag. 2
Art. 2	Lettura delle norme e degli elaborati grafici	pag. 2
Art. 3	Modalità e strumenti di attuazione del PRG	pag. 3
Art. 4	Interventi urbanistici preventivi	pag. 3

PARTE II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5	Parametri urbanistici	pag. 7
Art. 6	Potenzialità edificatoria delle aree	pag. 8
Art. 7	Territorio urbanizzato e centri abitati	pag. 8
Art. 8	Disciplina relativa ai vincoli gravanti sul territorio comunale	pag. 9
Art. 9	Decoro dell'ambiente	pag. 9
Art. 10	Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde	pag. 9

TITOLO II – DISCIPLINA ZONE E DESTINAZIONI D'USO

PARTE I - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 11	Tipi di intervento	pag. 11
Art. 12	Manutenzione ordinaria	pag. 11
Art. 13	Manutenzione straordinaria	pag. 12
Art. 14	Restauro scientifico	pag. 13
Art. 15	Restauro e risanamento conservativo	pag. 13
Art. 16	Ristrutturazione edilizia	pag. 15
Art. 17	Demolizione con trasferimento	pag. 16
Art. 18	Demolizione con ricostruzione	pag. 16
Art. 19	Interventi di nuova costruzione	pag. 16
Art. 20	Cambio di destinazione	pag. 17
Art. 21	Depositi all'aperto	pag. 17
Art. 22	Interventi di urbanizzazione	pag. 17
Art. 23	Indici edilizi	pag. 17

PARTE II – DISCIPLINA E STANDARD RELATIVI ALLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 24	Cambio di destinazione d'uso degli immobili	pag. 20
Art. 25	Disciplina dei parcheggi	pag. 20
Art. 26	Disciplina del verde	pag. 22
Art. 27	Standard dei parcheggi e del verde Piano dei servizi	pag. 22

PARTE III - ZONE OMOGENEE

Art. 28	Suddivisione del territorio comunale in zone	pag. 25
ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		
Art. 29	Zone storico ambientali (A)	pag. 27
Art. 30	Zone edificate, ad alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B1)	pag. 32
Art. 31	Zone edificate, a medio alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B2)	pag. 34
Art. 32	Zone edificate a prevalente destinazione residenziale	

	a bassa densità (B3)	pag. 35
Art. 33	Zone edificate a prevalente destinazione residenziale assoggettate a piano di recupero (B4)	pag. 36
Art. 34	Zone edificate a prevalente destinazione residenziale già assoggettate a intervento urbanistico preventivo (B5)	pag. 37
Art. 35	Zone per verde privato (vp)	pag. 38
Art. 36	Zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C1)	pag. 39
Art. 37	Zone destinate a nuovi insediamenti prevalent. residenziali (C2)	pag. 41
ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		
Art. 38	Zone per insediamenti produttivi esistenti (D1)	pag. 42
Art. 39	Zone per nuovi insediamenti produttivi (D2)	pag. 43
Art. 40	Zone prevalentemente commerciali direzionali esistenti (D3.1)	pag. 45
Art. 41	Zone prevalentemente alberghiero ricettive esistenti (D3.2)	pag. 45
Art. 42	Zone di espansione commerciale alberghiero direzionale (D4)	pag. 46
Art. 43	Zone per attività economico produttive speciali (D5)	pag. 47
Art. 44	Zone per attrezzature turistiche-ricettive-ricreative all'aria aperta (D6)	pag. 47
Art. 45	Zone per nuovi insediamenti turistico residenziali (D7)	pag. 48
Art. 46	Zona agricola (E)	pag. 49
ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO		
Art. 47	Zone per attrezzature di interesse generale (F1)	pag. 59
Art. 48	Zone per servizi tecnologici (F2)	pag. 60
Art. 49	Zone per attrezzature cimiteriali (F3)	pag. 60
Art. 50	Zone per attrezzature socio assistenziali di gestione pubblica e/o privata (F4)	pag. 61
Art. 51	Zone destinata a parco territoriale e zone transitoriamente destinata al PAE e con destinazione finale a parco territoriale (F5)	pag. 62
Art. 52	Zone per attrezzature militari e delle forze dell'ordine (F6)	pag. 62
Art. 53	Zone destinate alla mobilità (F7)	pag. 63
Art. 54	Zone per l'istruzione universitaria e la ricerca (F8)	pag. 65
Art. 55	Zone per attrezzature ricreative e sportive private (F9)	pag. 65
ZONE PER SERVIZI PUBBLICI		
Art. 56	Zone per attrezzature scolastiche (GAS)	pag. 67
Art. 57	Zone per attrezzature sociali e di interesse comune (GSC)	pag. 67
Art. 58	Zone per attrezzature sportive (GVS)	pag. 68
Art. 59	Zone per verde pubblico, giardini e parchi urbani (GVA)	pag. 69
Art. 60	Zone per attrezzature religiose (GAR)	pag. 69
Art. 61	Zone per parcheggi pubblici (GP)	pag. 70
ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE		
Art. 62	Zone di tutela boschiva (TB)	pag. 71
Art. 63	Zone di tutela fluviale (TF)	pag. 72
Art. 64	Zone di tutela idrogeologica (TI)	pag. 73
Art. 65	Zone di tutela ai sensi degli artt. 17, 19 e 25 del PTPR (TA TP TN)	pag. 75
Art. 66	Zone di tutela di elementi di interesse storico testimoniale paesaggistico ambientale (tav.2 scala 1:10.000)	pag. 75

TITOLO III

NORME FINALI

Art. 67	Obbligo di isolamento termico	pag. 79
Art. 68	Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona o sottoposti a vincolo espropriativo o ricadenti all'interno di una zona soggetta a intervento urbanistico preventivo	pag. 79
Art. 69	Immobili condonati	pag. 79
Art. 70	Calamita' naturali eventi eccezionali edifici collabenti	pag. 80

Art. 71	Facoltà di deroga	pag. 80
Art. 72	Norme per la disciplina del commercio in sede fissa	pag. 80

ALLEGATI:

accordo ex art 18 della LR 20/00 del 04/05/2007

accordo ex art 18 della LR 20/00 del 24/02/2009

accordo ex art 18 della LR 20/00 del 11/12/2007

accordo ex art 18 della LR 20/00 del 17/11/2008 – CORIV snc

accordo ex art 18 della LR 20/00 del 17/11/2008 – Edilpianoro spa

accordo ex art 18 della LR 20/00 del 17/11/2008 – Febbrara snc

accordo ex art 18 della LR 20/00 del 17/11/2008 – Costruzioni Edili Ferruccio Maestrami snc

Comune di Loiano

Accordo ex art. 18, L.R. Emilia Romagna n. 20 del 24/3/2000

Tra

- il Sig. Marino PAGLIAROLI nato a _____, residente in LOIANO, _____ – C.F. _____, legale rappresentante ditta **FEBBRARA s.n.c.** con sede a LOIANO in Via del Lavoro n.5... p.iva ...01648031209.
- il Sig. **Marco MONARI** nato a _____, residente in MONTERENZIO, via _____ – C.F: _____.
- il Sig. **Remo PAGLIAROLI** nato a _____, residente in LOIANO, _____ – C.F: _____
- il Sig. **Marino PAGLIAROLI** nato a _____, residente in LOIANO, via _____ – C.F _____.

di seguito chiamati le proprietà

- il COMUNE DI LOIANO (BO), Codice Fiscale 80008290373, qui rappresentato dal funzionario responsabile dell'AREA III arch. Eva Gamberini **di seguito chiamato il Comune**

PREMESSO

- che il Comune di Loiano è dotato di PRG Vigente, approvato dalla Giunta Provinciale il .17/09/2002 con atto n 298, così come modificato ed integrato;
 - che le proprietà, in virtù degli Atti di compravendita a ministero del Notaio Domenico PIAZZA, Repertorio n.46298 e n.46975 sono proprietarie ciascuna per i propri diritti delle aree site in Comune di Loiano, Via Roma distinte al NCT, foglio n.31, mappali n. 1088-1090-1092-153-152-462, che di detta area risulta destinata dal vigente PRG di Loiano come zona residenziale B.1.;
 - che, in riferimento a tale area, l'art. 30 delle NTA del PRG vigente prevede la possibilità di un intervento diretto alla edificazione di residenze, realizzazione di una Superficie Utile con indice pari a 0.70 mq/mq h max 11.70 e distanza dalla strada 5 mt;
 - che il Comune a interesse alla realizzazione di opere di interesse pubblico in particolare al fine di completare il marciapiede realizzato ed armonizzare e migliorare l'innesto tra via Roma e via Marconi ha necessità di realizzare le opere all'interno della proprietà oggetto di accordo
 - che le proprietà, hanno quindi, proposto al Comune di Loiano la conclusione di un accordo ex art.18 L.R.n. 20/2000 che preveda:
1. la realizzazione del marciapiede pubblico a completamento di quello già realizzato da CAVET fino all'innesto con via Marconi arretrandosi all'interno della proprietà

2. la modifica dei parametri relativi all'area in questione portando h.max = 16.50 e distanza dalla strada mt 2.90, fermo restando che l'altezza fronte strada non potrà superare l'altezza all'altro edificio già esistente sul lotto, condizionato alla sottoscrizione di un accordo procedimentale in considerazione delle tutele ambientali esistenti.

-che i dette modifiche dei parametri comportano la necessità di una variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 nonché dell'art. 41 della L.R. 20/2000;

- che la provincia di Bologna settore viabilità ha già espresso parere favorevole all'intervento proposto

Tutto ciò premesso le parti convengono:

Art. 1 PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

ART 2 OBBLIGHI DELLA PROPRIETA

Le proprietà con la sottoscrizione del presente atto si impegnano a:

- 1) progettare e realizzare direttamente e a propria cura e spese un marciapiede a completamento di quello in corso di realizzazione, lungo via roma/via marconi, come da elaborato allegato e seguendo le prescrizioni della Provincia
- 2) a seguito dell'approvazione della variante urbanistica da parte del consiglio comunale di cui al successivo art 5, la proprietà si impegna a sottoscrivere atto di convenzione riportante gli impegni sopradetti nonché a rilasciare fideiussione di € 30.000,00 a garanzia della esecuzione delle nuove opere di interesse pubblico previste.

ART. 3 TEMPI LAVORI E PRESA IN CARICO

Le proprietà si impegnano a completare i lavori contestualmente ai lavori del fabbricato e comunque entro e non oltre otto mesi dal rilascio del permesso di costruire.

ART. 4 (OBBLIGHI DEL COMUNE)

Il Comune si impegna a prendere in carico (con atto di trasferimento a proprio carico) il marciapiede entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori previo frazionamento delle aree (a carico delle proprietà) e verifica di collaudo che sarà effettuato da un tecnico nominato dal Comune con spese a carico della proprietà.

ART. 5 (VARIANTE URBANISTICA)

Il Comune si impegna a presentare entro 31/05/2007 per l'adozione, al Consiglio Comunale, la variante urbanistica nella quale si prenda atto delle pattuizioni di cui al presente accordo.

Il presente accordo costituirà parte integrante della detta variante urbanistica avente ad oggetto:

modifica parametri di altezza e distanza per lotto B1 via Roma 61 .

Il presente accordo verrà recepito con la delibera di adozione del detto strumento urbanistico ed è

condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante approvata.

ART. 6 SPESE

Sono a carico della Proprietà tutte le spese relative a progettazione, infrastrutture, collaudi, integrazione convenzione, spese registrazione, la relazione sismica facente parte della variante adottanda e tutte le spese connesse e conseguenti al presente accordo.

Le Proprietà si impegnano a versare un contributo forfetario di € 1500,00 (millecinquecento/00) per spese amministrative sostenute dall'Amministrazione Comunale che verranno versate in unica soluzione al momento della sottoscrizione dell'atto integrativo alla convenzione di cui all'art.2 p 2.

Letto approvato e sottoscritto

Loiano, lì 04/05/2007

Le PROPRIETA;

IL COMUNE DI LOIANO

COMUNE DI LOIANO (BOLOGNA)

ACCORDO

AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA 24 MARZO 2000, N. 20.

L'anno _____ il giorno _____ del mese _____ in Loiano, presso la residenza municipale di via Roma 55 - 40050 Loiano (Bo), alla presenza del Segretario Comunale del Comune di Loiano _____, il quale interviene nella presente scrittura privata autenticata ai sensi
TRA

I sotto elencati Soggetti Attuatori:

- 1) La società "COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA E FIGLI Snc", con sede in Loiano (BO), Via Napoleonica, 26, rappresentata da - FONTI ANNA MARIA nata a _____ il _____, domiciliata a Loiano (BO), _____, imprenditore;
- MAESTRAMI LORENZO, nato a _____ il _____, domiciliato a Loiano (BO), _____, imprenditore;
- MAESTRAMI LEONARDO, nato a _____ il _____. domiciliato a Loiano (BO), _____, imprenditore;

in qualità di unici soci, amministratori e legali rappresentanti, congiuntamente fra loro ai sensi dell'art. 6 dei vigenti patti sociali e pertanto in nome e per conto della Società medesima, nella veste di Soggetto Attuatore del Comparto C100, disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG come modificate e integrate dalla variante normativa e grafica adottata con deliberazione del Consiglio comunale di Loiano n. 85 del 27/11/2008, nonché di Soggetto Attuatore dell'adiacente Comparto C1-Loiano, disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, Art. 36 "*Zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C1) (Zona omogenea C)*", come modificate dalla variante normativa e grafica adottata con deliberazione del Consiglio comunale di Loiano n. 30 del 29/04/2008, in ragione dei terreni posseduti nel Comparto medesimo, unitamente ai seguenti soggetti:

- 2) MAESTRAMI ANDREA, nato a _____ il _____ domiciliato a Loiano (BO), Via _____ n° _____, imprenditore, in qualità di legale rappresentante della società MAESTRAMI ANDREA S.R.L. con sede in LOIANO, Via Scascoli 77, 40050 Loiano BO, CF 02571891205;

- 3) BAIETTI geom. GIORDANO, nato _____ il _____, residente a Bologna, imprenditore, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della EDILCRI S.p.A. partita IVA n. _____, codice fiscale n. _____, iscrizione al Registro Imprese di Bologna n. _____, con sede in Pianoro Via Rossini 2/2, ivi domiciliato per la carica, al presente atto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della società suddetta in data _____, che in estratto autentico trovasi allegata sotto la lettera "___";

E
il COMUNE DI LOIANO (BO), Codice Fiscale 80008290373, di seguito chiamato il Comune, qui rappresentato dal funzionario responsabile dell'AREA III arch. Eva Gamberini nata a _____, il _____, a ciò autorizzato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, si conviene e si stipula il seguente

ACCORDO

ai sensi dell'Art. 18 della legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20

PREMESSE

- A) L'art. 18 della Legge regionale 20/2000 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- C) Il Comune di Loiano, valutata la fattibilità del Comparto C1-Loiano, disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, Art. 36 *"Zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C1) (Zona omogenea C)"*, anche alla luce degli approfondimenti istruttori effettuati nel corso del procedimento di formazione del PSC, ha valutato la opportunità di ridurre la capacità edificatoria pertinente al comparto stesso in coerenza con altre zone del territorio comunale, con l'obiettivo primario di controllare la densità edilizia prevista dallo strumento di pianificazione generale, quale il PRG vigente, al fine di armonizzarne le previsioni con i futuri interventi edificatori in zona di espansione, sia quelli pianificati nel vigente PRG, ovvero da realizzare in esecuzione del PSC e del POC, nonché per ottimizzare il carico urbanistico sotto vari profili, quali l'accessibilità e fruibilità degli interventi, anche mediante la realizzazione di opere che comportano l'incremento delle dotazioni territoriali rispetto ai minimi previsti;
- D) A tale fine, in particolare, un accordo proposto ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 è stato approvato dal Consiglio comunale di Loiano con la citata deliberazione n. 85 del 27 novembre 2008, disciplinante, tra l'altro, la progettazione e realizzazione di un impianto sportivo a favore del Comune da parte del Soggetto Attuatore 1), nella forma di una piscina pubblica;
- E) come si evince dal combinato disposto della bozza di convenzione adottata con la deliberazione del Consiglio comunale di Loiano n. 30 del 29 aprile 2008, e del partito di deliberazione stesso, l'attuazione del Comparto C1-Loiano in località Capoluogo comporta a carico dei Soggetti Attuatori alcuni oneri particolari, quali la realizzazione di un edificio ad uso asilo nido, oltre ad un parcheggio pubblico; dette opere verranno cedute all'Amministrazione Comunale unitamente alle aree su cui insistono, ora di proprietà dei soggetti attuatori;
- F) la variante di PRG, adottata con deliberazione del Consiglio comunale di Loiano n. 30 del 29 aprile 2008, comporta la diminuzione della capacità edificatoria prevista nel Comparto C1 di Loiano Capoluogo nella misura di mq. 1000 di Su;
- G) in seguito ad un approfondimento istruttorio, l'Amministrazione comunale con deliberazione del Consiglio n. _____ del _____ ha ritenuto necessario integrare i patti contenuti nell'accordo approvato con deliberazione del Consiglio comunale di Loiano n. 85 del 27/11/2008 riguardante la "COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA E FIGLI Snc";

TUTTO CIÒ PREMESSO

da considerare parte integrante e sostanziale del presente accordo,
SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

a) Impegni dei Soggetti Attuatori:

i Soggetti Attuatori confermano gli impegni sottoscritti con la presentazione del Piano particolareggiato attuativo del Comparto C1 di Loiano ed in particolare i Soggetti Attuatori:

- 1) ciascuno per la propria competenza, confermano la volontà di non voler avanzare diritti edificatori sul comparto C1-Loiano di cui sono titolari oltre la misura complessiva di mq 9985,75 di Su; in esito alla variante saranno perciò estinti diritti edificatori nel comparto in parola nella misura di mq 1000 di Su, conformandosi il PRG come da prospetto seguente:

ZONE	SITUAZIONE ATTUALE	EDIFICABILITÀ massima	SITUAZIONE A SEGUITO DI VARIANTE	EDIFICABILITÀ massima
Comparto C1	St = 41.859,0 mq	Su=10464,75 mq (di cui 2092,95 di edilizia convenzionata agevolata sovvenzionata)	St = 53.192,00 mq	9.464,75 (di cui 1000,00 di edilizia convenzionata agevolata sovvenzionata) + 521 = 9985,75 mq
B2 via dei Cipressi	SF = 1.042,0 mq	Su= 521 mq		

- 2) accettano che il Comune, nell'ambito della sua potestà pianificatoria, distribuisca nell'ambito delle dotazioni del PRG i diritti edificatori qui estinti nella misura sopra specificata;

- 3) confermano l'impegno alla progettazione e realizzazione delle opere di cui al punto D) delle premesse;
- 4) si impegnano a redigere a propria cura e spese un progetto definitivo ed esecutivo di un asilo nido consistente di quattro sezioni, completo e funzionale in ogni sua parte; detto progetto dovrà prevedere due autonomi stralci funzionali e sarà comprensivo di particolari esecutivi architettonici, strutturali ed impiantistici; i Soggetti Attuatori si impegnano a provvedere alla realizzazione di un primo stralcio completo e funzionale di detta struttura, che dovrà prevedere la costruzione di due delle quattro sezioni progettate, per un costo complessivo massimo presunto di € 600.000,00 circa, compresi tutti gli oneri annessi e connessi alla messa in funzione dell'opera stessa, importo da valutare in base al prezziario della Camera di Commercio di Bologna, il tutto entro l'area identificata negli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato. Si precisa che tale opera dà luogo a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Lo stralcio verrà realizzato entro trentasei mesi dall'approvazione del correlato progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente.
- 5) Il solo Soggetto Attuatore 3) si obbliga a redigere a propria cura e spese un progetto definitivo ed esecutivo di un parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al Comune e di provvedere alla sua realizzazione, della superficie equivalente a quella catastale della particella 332 del Foglio 31 del Catasto di Loiano, completo e funzionale in ogni sua parte; detto progetto sarà comprensivo di ogni particolare esecutivo; l'importo complessivo presunto dell'opera ammonta a € 70.000,00 circa, compresi tutti gli oneri annessi e connessi alla messa in funzione dell'opera stessa, importo da valutare in base al prezziario della Camera di Commercio di Bologna. Si precisa che tale opera eccede il minimo richiesto di standard pubblici per l'attuazione della zona. L'opera verrà realizzata entro trentasei mesi dalla approvazione del correlato progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente, a condizione che sia completata la bonifica dell'area, resa necessaria come risulta da documentazione in atti.

b) Impegni del Comune

Il Comune si impegna ad approvare definitivamente il piano particolareggiato del citato Comparto C1 Loiano, mediante la conclusione del procedimento avviato con la deliberazione n. 30 del 29 aprile 2008.

Loiano, li 24.02.2009

I Soggetti Attuatori:

Per il Comune di Loiano:

COMUNE DI LOIANO

Accordo ex art. 18, L.R. Emilia Romagna n. 20 del 24/3/2000

Tra

- il signor SILVIO ALBERTAZZI nato _____ il _____, residente in Monterenzio, via _____ - C.F. _____, legale rappresentante ditta Edilpam-S.R.L. con sede in Via Idice n.4 Monterenzio p.iva 02198871200 di seguito chiamata la proprietà
- il COMUNE DI LOIANO (BO), Codice Fiscale 8000829037, qui rappresentato dal funzionario responsabile del settore arch. Eva Gamberini
- di seguito chiamato il Comune
- il signor BENVENUTI GIOVANNI nato a _____ il _____ residente a Loiano _____ legale rappresentante della ditta G.B. Elettronica

PREMESSO

- che il Comune di Loiano è dotato di PRG Vigente, approvato dalla Giunta Provinciale il 17/09/2002 con atto n.298 e successive modifiche ed integrazioni;
- che ditta G.B. Elettronica è proprietaria, in virtù degli Atti di compravendita notaio Francesco Gherardi, in data 9 giugno 1995, repertorio n. 55.468/5.937, delle aree site in Comune di Loiano, Via del Boschetto distinte al NCT, foglio n.30 mappale n. 699 - 704 che detta area risulta destinata dal vigente PRG di Loiano come zona VP - verde privato
- che ditta Edilpam srl proprietaria, in virtù degli Atti di compravendita dott Babbini Claudio rep. 23484 del 12.09.2004 delle aree site in Comune di Loiano, Via Napoleonica / via del Boschetto distinte al NCT, foglio n.30 mappale n. 700-702-705-698, che detta area risulta destinata dal vigente PRG di Loiano come zona VP-verde privato
- che la proprietà Edilpam srl, in virtù degli Atti di compravendita a ministero del notaio dott. Domenico Piazza in data 30.1.95 rep. 37613/6042 e in data 19.12.2003, Repertorio n 45485/10231 è proprietaria delle aree site in Comune di Loiano, Via Roma distinte al NCT, foglio n.31, mappali n. 948-949-952 di Mq.1979, che detta area risulta destinata dal vigente PRG di Loiano in parte come zona residenziale- lotto B.1.1, per una superficie territoriale di Mq.1355, - in parte zona destinata alla mobilità F7 e in parte a zona residenziale - lotto B2 per una superficie territoriale di 550 mq;
- che, in riferimento al lotto B1.1, l'art. 30 delle NTA del PRG vigente prevede la possibilità di un intervento diretto alla edificazione di residenze ed attività commerciali con conseguente, realizzazione di una Superficie Utile complessiva di mq 948,50;

-che, in riferimento al lotto B2, l'art. 31 delle NTA del PRG vigente prevede la possibilità di un intervento diretto alla edificazione di residenze con conseguente, realizzazione di una Superficie Utile complessiva di mq 275,00 mq ;

-che il Comune al fine di armonizzare l'intervento edilizio con tutte le relazioni edilizie al contorno, ha richiesto una riduzione della superficie prevista dal p.r.g. per il lotto B1.1 (mq. 948,50) sul lotto medesimo pari a mq.260mq. di SU e per il lotto B2 (mq 275) pari 200 mq di SU, nonché la realizzazione di opere di interesse pubblico (collegamento con il parco, portico di uso pubblico);

-che la proprietà ha presentato al Comune la pratica edilizia finalizzata alla realizzazione del fabbricato in corso di costruzione sul lotto B.1.1 con conseguente realizzazione di una Superficie Utile complessiva residenziale mq. 687,43 di Su e mq. 373,08 di Sa oltre alla superficie commerciale di mq netti 435.44;

-che la proprietà, ha, quindi, proposto al Comune di Loiano la conclusione di un accordo ex art.18 L.R.n. 20/2000 che preveda:

1. la realizzazione nell'edificio in fregio alla piazza con una superficie inferiore a quella consentita nonché riduzione dell'edificabilità del lotto B2 sovrastante.
2. la realizzazione di un ascensore di uso pubblico tale da consentire il collegamento tra la via Roma e il parco pubblico (tramite l'uscita sul piazzale a monte dell'edificio in progetto), con copertura soprastante il detto livello; l'opera (ascensore e relativo vano tecnico) sarà ceduta gratuitamente al Comune previo frazionamento e collaudo favorevole.
3. la realizzazione di un portico ad uso pubblico come da progetto;
4. realizzazione di una fontana con relativo progetto da concordarsi con il Comune, nell'area Comunale sita in Via Roma - (catastalmente denominata via campo Sportivo F 31 all. 1 mapp 482)
5. la realizzazione di un tratto di parcheggio pubblico in fregio alla Via Napoleonica (F30 mapp 702) e l'allargamento del tratto di strada Via Boschetto (F.30 mapp 698-705) e loro cessione al Comune anche come standard urbanistici
6. la realizzazione di una nuova cunetta sagomata a fianco del tratto di Via Roma, dalla scalinata d'accesso alla Chiesa nel lato sud all'angolo della piazza nel lato a valle e fronteggiante il nuovo fabbricato in costruzione sopra citato, nel lato a monte
7. la sistemazione del restante tratto di muro sulla via Roma, verso nord
8. il trasferimento della capacità edificatoria non realizzata e a titolo di perequazione pari a complessivamente a mq 785,00 SU. oltre alla superficie accessoria da realizzarsi sui lotti in Via Boschetto identificati al f. 30 mapp. 700-699-704, e rispettivamente il 50% sul lotto distinto al mappale n. 700 il restante 50% sui mappali distinti ai n. 699-704

-che i detti trasferimenti di superficie comportano la necessità di una variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 nonché dell'art. 41 della L.R. 20/2000;

Tutto ciò premesso le parti convengono:

Art. 1 PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

ART 2 OBBLIGHI DELLA PROPRIETA'

La proprietà con la sottoscrizione del presente atto si impegna a:

- 1) progettare e realizzare direttamente e a propria cura e spese un ascensore ad uso pubblico, e relativi vani tecnici di collegamento tra la Via Roma ed il parco pubblico (tramite l'uscita sul piazzale a monte dell'edificio in progetto), con cupola di copertura soprastante il detto livello, da cedere in proprietà gratuitamente al Comune previo collaudo favorevole. A seguito della presa in carico il Comune si assumerà tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore rimanendo espressamente escluso il Comune da ogni altra spesa riguardante il costituendo condominio
- 2) realizzare il portico in fregio alla piazza sul quale verrà costituita una servitù di uso pubblico rimanendo le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della proprietà e suoi aventi causa, con esclusione della pulizia ordinaria e dell'alimentazione elettrica dell'illuminazione pubblica che rimarrà a carico del Comune;
- 3) realizzazione di una fontana, nell'area Comunale sita in Via Roma - via campo sportivo
- 4) realizzare un tratto di parcheggio pubblico in fregio alla Via Napoleonica e l'allargamento del tratto di strada Via Boschetto, da considerarsi anche ai fini degli standard pubblici da cedere al Comune
- 5) realizzare una nuova cunetta sagomata ai due fianchi del tratto di Via Roma, fronteggianti la Chiesa e il nuovo fabbricato in costruzione sopra citato
- 6) la sistemazione del restante tratto di muro sulla via Roma, verso nord
- 7) a seguito dell'approvazione della variante urbanistica da parte del consiglio comunale di cui al successivo art 5, la proprietà si impegna a sottoscrivere atto integrativo alla convenzione esistente riportante gli impegni sopradetti nonché a rilasciare fideiussione di € 120.000,00 a garanzia della esecuzione delle nuove opere di interesse pubblico previste.

ART. 3 TEMPI LAVORI E PRESA IN CARICO

La proprietà si impegna a completare i lavori dell'ascensore e del portico contestualmente ai lavori del fabbricato e le restanti opere comunque entro e non oltre un anno dalla presente e 6 mesi dall'approvazione del progetto della nuova fontana

ART. 4 (OBBLIGHI DEL COMUNE)

Il Comune si impegna a prendere in carico (con atto di trasferimento a proprio carico) l'ascensore e le opere pubbliche sopra citate entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori previa verifica di collaudo che sarà effettuato da un tecnico nominato dal Comune con spese a carico della proprietà.

ART. 5 (VARIANTE URBANISTICA)

Il Comune si impegna a presentare entro dicembre 2007 per l'adozione, al Consiglio Comunale, la variante urbanistica coerente con quanto previsto nel presente accordo.

Il presente accordo costituirà parte integrante della detta variante urbanistica avente ad oggetto:

il trasferimento della capacità edificatoria pari 785,00mq di Su nell'area in via del Boschetto ed a eliminare la destinazione F7 (zona per mobilità) tra gli attuali lotti B1.1 e B2 citati in premessa, fermo restando la presenza della carreggiata di collegamento prevista in convenzione per l'accesso alla pineta.

Il presente accordo verrà recepito con la delibera di adozione del detto strumento urbanistico ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante approvata.

ART. 6 SPESE

Sono a carico della Proprietà tutte le spese relative a progettazione, infrastrutture, collaudi, integrazione convenzione, spese registrazione, la relazione geologico - sismica facente parte della variante adottanda e tutte le spese connesse e conseguenti al presente accordo, eccetto le notarili per le acquisizioni Notarili da parte del Comune .

Letto approvato e sottoscritto

Loiano, lì 11/12/2007

Silvio Albertazzi per EDILPAM

Giovanni Benvenuti per G.B. Elettronica

Eva Gamberini per COMUNE DI LOIANO

ACCORDO
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA 24 MARZO
2000, N. 20.

TRA

- il Sig. Marino Pagliaroli nato a _____ il _____, residente in LOIANO, _____ C.F. _____,
il quale interviene non in proprio, ma bensì quale legale rappresentante della CO.R.I.V. DI PAGLIAROLI MARINO
& C SNC con sede in LOIANO, in Via del Lavoro n. 5 C.F. n. 02110200371;

di seguito chiamato Soggetto Attuatore

- E

il COMUNE DI LOIANO (BO), Codice Fiscale 80008290373, di seguito chiamato il Comune, qui rappresentato dal
funzionario responsabile dell'AREA III arch. Eva Gamberini nata a _____, il _____, a ciò autorizzato dal
Consiglio Comunale con deliberazione n° ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, si conviene e si stipula il
seguente

ACCORDO

ai sensi dell'Art. 18 della legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20

PREMESSE

- B) L'art. 18 della Legge regionale 20/2000 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- C) La CO.R.I.V. DI PAGLIAROLI MARINO & C SNC è proprietaria delle aree site in Comune di Loiano, in fregio alla Via Roma, distinte al NCT, foglio n. 31, mappali n. 978, 979, 930, 980 sub 4 della superficie catastale complessiva di mq 2.877 circa, destinate dal vigente PRG di Loiano in gran parte come zona G, sottozona GVA per verde pubblico, giardini, parchi urbani e percorsi pedo-ciclabili, sottoposta pertanto ad un vincolo preordinato all'esproprio - attualmente inefficace, stanti termini trascorsi dall'approvazione della vigente variante del PRG - ed in minore parte come zona residenziale B1; dette aree furono acquistate con gli Atti di compravendita a ministero del Notaio Notaio G. ROSSI, Repertorio n. 88062 del 27/12/89; si

precisa che attualmente la potenzialità edificatoria delle aree per la porzione ricadente in zona B1, identificata dal mappale 980 sub 4, risulta integralmente saturata;

- D) anche su indicazione del Comune, a norma dell'art. 18 della Legge regionale 20/2000, il Soggetto Attuatore ha formulato al Comune stesso in data ____ con prot. ____ una proposta di accordo riguardante le sopraccitate aree, comportante la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di standard pubblici eccedenti il minimo richiesto per l'attuazione della zona di completamento di cui al punto successivo, al fine di realizzare, come attuatore, nella sostanza, la previsione del vigente PRG, aumentata e migliorata dall'inserimento e la realizzazione di una zona a verde pubblico e di un parcheggio pubblico in zona carente di tali strutture.
- E) L'accettazione della proposta comporta da parte del Comune l'avvio di un iter procedimentale volto all'adozione e successiva approvazione di una variante urbanistica, ex art. 15 della Legge regionale 47/78, in conformità dell'art. 41 della legge regionale 20/2000, ferme restando le clausole risolutive e sospensive di cui al seguente art. 6, con la quale allocare sulle aree di cui al NCT di Loiano, foglio n. 31, mappali n. 978, 979, 930 una capacità edificatoria di mq 850 di Su entro una zona omogenea di completamento B, denominata B100, come da documentazione allegata, per la quale si applicheranno le Norme delle Zone B1, con la sola esclusione dell'indice fondiario.

TUTTO CIÒ PREMESSO

da considerare parte integrante e sostanziale del presente accordo,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'Accordo

Nell'interesse della comunità locale, la proprietà proponente dichiara la sua disponibilità a concordare con il Comune di Loiano un nuovo assetto, riguardante le aree in premessa citate, volto ad una migliore valorizzazione del territorio, mediante un insieme di interventi privati e pubblici, comportante un accrescimento patrimoniale dell'Ente sotto il profilo delle infrastrutture.

Art. 2 - Impegni delle parti

Con la sottoscrizione del presente accordo:

a) Il Soggetto Attuatore si impegna:

- 1) a realizzare, sulla zona di completamento B denominata B100, come da documentazione allegata, e in parte su area di residua sua proprietà, attualmente classificata in zona B1, a seguito del rilascio di idoneo titolo abilitativo, un edificio secondo la capacità edificatoria ivi prevista; contemporaneamente, verrà realizzato sulle stesse aree un parcheggio pubblico, con relativa strada di accesso, delle dimensioni di circa mq 515, nonché un'area a verde pubblico, delle dimensioni di circa mq 1151, entro i tempi previsti dal titolo abilitativo. Si precisa che detto obbligo non dà luogo a scomputo di oneri di costruzione. Le opere (parcheggio, strada e area a verde pubblico) e le relative aree saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, a seguito di collaudo da effettuarsi entro 90 gg. naturali e consecutivi dalla comunicazione del termine dei lavori, da parte di un tecnico nominato dal Comune, il cui costo sarà a carico della proprietà;
- 2) a prestare la propria collaborazione tecnica nel fornire gli elaborati utili all'iter di approvazione della variante urbanistica;
- 3) a presentare al protocollo del Comune, entro un anno dalla data di approvazione della variante del PRG di cui al punto 1) lettera b) del presente articolo, la richiesta di permesso di costruire sull'area di cui al punto al punto 1) lettera B) delle premesse.

b) Il Comune si impegna:

- 1) ad avviare l'iter di approvazione di una variante urbanistica, ex art. 15 della Legge regionale 47/78, in conformità dell'art. 41 della legge regionale 20/2000, volta al riconoscimento di diritti edificatori sulle aree di proprietà del Soggetto Attuatore distinte al NCT, foglio n. 31, mappali n. 978, 979, 930 della superficie catastale di complessivi mq 2.827 entro la citata zona di completamento denominata B100, da assoggettare alle specifiche norme del PRG, per la costruzione di mq 850 di Su ad uso residenziale;
- 2) ad effettuare la presa in carico e l'acquisizione delle aree destinate a parcheggio pubblico, strada e area a verde pubblico di cui al punto 1 degli obblighi del Soggetto Attuatore entro e non oltre 90 gg. naturali e consecutivi dal deposito del collaudo;
- 3) ad inserire un'idonea misura di salvaguardia nelle norme di attuazione dell'adottando PSC, volta a consentire l'attuazione tutta di quanto previsto nel presente accordo.

Art. 3 - Documentazione tecnica di accordo

Il presente accordo si compone della seguente documentazione tecnica:

- a) proposta urbanistica;
- b) relazione tecnica;
- c) relazione geologica;

depositata agli atti del Comune che, ancorché non materialmente allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale, dichiarando all'uopo le parti di averne preso visione e di accettarla, sottoscrivendola in data odierna.

Art. 4 - Garanzie

Il rilascio del titolo abilitativo relativo all'art. 1 precedente è subordinato alla presentazione di idonea garanzia fideiussoria da parte del Soggetto Attuatore, di valore pari a quello delle opere pubbliche previste nell'intervento. Tale garanzia sarà svincolata una volta effettuato il collaudo.

Art. 5 - Spese

Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, ivi comprese le spese per il trasferimento delle aree al Comune, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 6 – Condizioni risolutiva e sospensiva

Le parti convengono espressamente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 L.R. 20/2000 che il presente accordo si intenderà risolto laddove la variante qui prevista non venga adottata dal Consiglio comunale entro 30 gg. dalla data odierna ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato. In caso di adozione, il presente accordo sarà condizionato sospensivamente sino alla definitiva approvazione della variante in esame, come qui concordata.

Loiano, li 17.11.2008

Il Soggetto Attuatore:

Per il Comune di Loiano:

COMUNE DI LOIANO (BOLOGNA)

**ACCORDO
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA 24 MARZO
2000, N. 20.**

L'anno il giorno del mese in Loiano, presso la residenza municipale di via
Roma 55 - 40050 Loiano (Bo),

TRA

- SAZZINI geom. MARIO, nato _____ il _____, residente a Pianoro (BO), _____,
imprenditore, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di
Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della "EDILPIANORO S.P.A.", con sede in
Pianoro (BO), via del Lavoro n. 2, capitale sociale Euro 208.000,00, codice fiscale e n.ro di iscrizione al Registro
Imprese di Bologna 02263650372, al presente atto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione
della società suddetta in data 27 maggio 2008, che in estratto autentico trovasi allegata sotto la lettera "___"; di
seguito chiamato Soggetto Attuatore

- E

il COMUNE DI LOIANO (BO), Codice Fiscale 80008290373, di seguito chiamato il Comune, qui rappresentato dal
funzionario responsabile dell'AREA III arch. Eva Gamberini nata a _____, il _____, a ciò autorizzato dal
Consiglio Comunale con deliberazione n° ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, si conviene e si stipula il
seguente

ACCORDO

ai sensi dell'Art. 18 della legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20

PREMESSE

- F) L'art. 18 della Legge regionale 20/2000 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per
assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale,
al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed
urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei
diritti dei terzi;
- G) Il Soggetto Attuatore, in Comune di Loiano, è proprietario delle seguenti aree come meglio di seguito
individuate:

- 1) area sita in località La Guarda, Via della Collina, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 7, mappali 163, 164, 167, 168, 170, 171, 475, 477, 491, 494, 509 565, per complessivi mq 28.587 di superficie catastale, di cui mq 2.476 inseriti in Zona edificata a prevalente destinazione residenziale già assoggettata a intervento urbanistico preventivo, B5, Zona omogenea B, che comprende le parti del territorio urbanizzato totalmente o parzialmente edificate a prevalenza residenziale, già assoggettate a intervento urbanistico preventivo (lottizzazione convenzionata, PEEP, ecc.), per le quali gli indici, i parametri e gli standard urbanistici sono quelli stabiliti dal piano regolatore vigente all'atto dell'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, mentre la restante parte è inserita in Zona di tutela boschiva (TB), Zona omogenea E, sulla quale è pianificata anche una strada pubblica, la cui attuazione non si è mai verificata, né è interesse dell'Amministrazione comunale procedere con l'opera, la cui necessità è venuta meno;
- H) Che il piano regolatore vigente all'atto dell'approvazione dello strumento urbanistico preventivo - e secondo i parametri edilizi allora vigenti - prevedeva la realizzazione di un'edificazione massima realizzabile di mq 7.990 di Superficie residenziale Sr, (Superficie residenziale, somma della Superficie utile abitabile Sa e della Ss, Superficie di servizio alla residenza); di detta potenzialità fu realizzata solo una porzione pari a mq 4.015 di Sr, residuando così mq 3.975 di Sr, equivalente, secondo i parametri edilizi oggi vigenti, a circa mq 3.000 di Su, definita come Superficie utile relativa alla residenza e ad attività non residenziali ma compatibili con la residenza (zone A,B,C,D,E):
- I) anche su indicazione del Comune, a norma dell'art. 18 della Legge regionale 20/2000, il Soggetto Attuatore ha formulato al Comune stesso in data ____ con prot. ____ una proposta di accordo riguardante le sopraccitate aree, volta al completamento dell'intervento, come originariamente previsto, mediante l'individuazione di una Zona destinata a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C1) (Zona omogenea C), in idoneo sedime posto all'interno delle aree sopra citate di proprietà del Soggetto Attuatore stesso, adiacente all'originaria zona B5, comportante anche un accrescimento patrimoniale dell'Ente sotto il profilo delle dotazioni, come in appresso meglio specificato.
- J) L'accettazione della proposta comporta da parte del Comune l'adozione di una variante urbanistica, ex art. 15 della Legge regionale 47/78, in conformità dell'art. 41 della legge regionale 20/2000, nonché di

un'idonea misura di salvaguardia da prevedere nelle norme di attuazione dell'adottando PSC, volta a consentire l'attuazione di quanto previsto nel presente accordo;

TUTTO CIÒ PREMESSO

da considerare parte integrante e sostanziale del presente accordo,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'Accordo

Nell'interesse della comunità locale, la proprietà proponente dichiara la sua disponibilità a concordare con il Comune di Loiano un nuovo assetto, riguardante le aree in premessa citate, volto all'individuazione di un nuovo Comparto in zona omogenea C, in idoneo sedime, adiacente all'originario, ora B5, comportante anche un accrescimento patrimoniale dell'Ente, come meglio specificato al successivo articolo 2.

Art. 2 - Impegni delle parti

Con la sottoscrizione del presente accordo:

a) Il Soggetto Attuatore si impegna:

- 1) a trasferire gratuitamente al Comune la proprietà piena ed esclusiva dell'immobile distinto al Catasto di Loiano, come rappresentato nell'allegato d), della consistenza di mq 77 circa di superficie commerciale, sito in località La Guarda, al Foglio 7, mappale 597, ben noto al Comune stesso, da destinare alle attività istituzionali dell'Ente. La cessione avverrà all'atto della sottoscrizione della convenzione relativa allo strumento attuativo necessario al rilascio dei titoli abilitativi da parte del Comune sulle aree del Comparto, una volta adeguato lo strumento urbanistico generale. Si precisa che, per il bene in parola, trattasi di opera di urbanizzazione, cui non è riconnesso alcuno scomputo di oneri concessori;
- 2) a prestare la propria collaborazione tecnica nel fornire gli elaborati utili all'iter di approvazione della variante urbanistica;
- 3) a presentare al protocollo del Comune, entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di approvazione della variante del PRG di cui al punto 1) lettera b) del presente articolo, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo delle previsioni di Piano per l'area di cui trattasi;

- 4) a concedere, all'atto dell'approvazione della variante urbanistica di adeguamento di cui al successivo punto 1) degli impegni del Comune, in comodato gratuito detto bene, nelle more della cessione prevista al punto precedente;

b) Il Comune si impegna:

- 1) ad adottare ed approvare una variante dello strumento urbanistico generale, ex art. 15 della Legge regionale 47/78, in conformità dell'art. 41 della legge regionale 20/2000, volta all'individuazione di una nuova Zona destinata a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C1) (Zona omogenea C), in adiacenza della citata zona B5, sulla quale allocare una porzione della residua capacità edificatoria di cui al punto C) delle premesse, nella misura di mq 2.000 di Su, così come definita dalle vigenti NTA del PRG, da attuarsi mediante intervento urbanistico preventivo;
- 2) ad inserire un'idonea misura di salvaguardia nelle norme di attuazione dell'adottando PSC, volta a consentire l'attuazione tutta di quanto previsto nel presente accordo;
- 3) ad acquisire la proprietà dell'immobile di cui al punto 1 degli impegni del Soggetto Attuatore, all'atto della sottoscrizione della convenzione attuativa dello strumento urbanistico preventivo interessante il Comparto in parola.

Art. 3 - Documentazione tecnica di accordo

Il presente accordo si compone della seguente documentazione tecnica:

- d) proposta urbanistica;
- e) relazione tecnica;
- f) relazione geologica;
- g) planimetria dimostrativa del bene da cedere;

depositata agli atti del Comune che, ancorché non materialmente allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale, dichiarando all'uopo le parti di averne preso visione e di accettarla, sottoscrivendola in data odierna.

Art. 4 – Condizioni risolutiva e sospensiva

Le parti convengono espressamente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 L.R. 20/2000 che il presente accordo si intenderà risolto laddove la variante qui prevista non venga adottata dal Consiglio comunale entro 30 gg. dalla data odierna ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato. In caso di adozione, il presente accordo sarà condizionato sospensivamente sino alla definitiva approvazione della variante in esame, come qui concordata.

Art. 5 - Spese

Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, ivi comprese le spese per il trasferimento delle aree al Comune, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Loiano, li 17.11.2008

Il Soggetto Attuatore:

Per il Comune di Loiano:

COMUNE DI LOIANO (BOLOGNA)

**ACCORDO
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA 24 MARZO
2000, N. 20.**

L'anno _____ il giorno _____ del mese _____ in Loiano, presso la residenza municipale di via Roma 55 - 40050 Loiano (Bo), alla presenza del Segretario Comunale del Comune di Pianoro _____, il quale interviene nella presente scrittura privata autenticata ai sensi

TRA

- il Sig. Marino Pagliaroli nato a _____ il _____, residente in LOIANO, _____, C.F. _____, che interviene non in proprio, ma quale legale rappresentante della FEBBRARA s.n.c. di PAGLIAROLI MARINO & C SNC con sede a LOIANO in Via del Lavoro n. 5 p. iva 01648031209,

di seguito chiamato Soggetto Attuatore

- E

il COMUNE DI LOIANO (BO), Codice Fiscale 80008290373, di seguito chiamato il Comune, qui rappresentato dal funzionario responsabile dell'AREA III arch. Eva Gamberini nata a _____, il _____, a ciò autorizzato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, si conviene e si stipula il seguente

ACCORDO

ai sensi dell'Art. 18 della legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20

PREMESSE

- A) L'art. 18 della Legge regionale 20/2000 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- B) La FEBBRARA s.n.c. di PAGLIAROLI MARINO & C SNC è titolare, ovvero ha la disponibilità, dei diritti attuali e/o potenziali sulle aree site in Comune di Loiano meglio di seguito individuate:
- 1) area sita nel Capoluogo, in fregio alla Via Roma, distinta al Catasto di Loiano al Foglio n. 31, mappale n. 152, di mq. 7 di superficie catastale, 1088 di mq. 754 di superficie catastale, mappale 1089 di mq. 24 di

superficie catastale, mappale 1091 di mq. 9 di superficie catastale, mappale 1092 di mq. 6 di superficie catastale, così per complessivi mq 800 di superficie catastale, acquistata in data 13/04/2006 con Atto di compravendita a ministero del Notaio Domenico PIAZZA, Repertorio n. 46975, classificata dal vigente PRG di Loiano fra le *“Zone edificate, ad alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B1) - Zona omogenea B”*, attuabile attraverso intervento edilizio diretto, con indice fondiario $U_f = 0,70 \text{ mq/mq di Sf}$, sulla quale sono allocabili mq 560 di Su ad uso residenziale;

2) area sita in località Quinzano distinta al Catasto di Loiano al Foglio 34, mappale n. 121, della superficie catastale di mq. 2.159, classificata dal vigente PRG di Loiano fra le *“Zone edificate, ad alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B1) - Zona omogenea B”*, attuabile attraverso intervento edilizio diretto, con indice fondiario $U_f = 0,70 \text{ mq/mq di Sf}$, sulla quale sono allocabili mq 1.511 di Su ad uso residenziale;

3) area sita in località Cà di Balloni, distinta al Catasto di Loiano al Foglio 32, mappali 63 parte e 64 parte, della superficie catastale di mq. 6.579, classificata dal vigente PRG di Loiano fra le *“Zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C2) - Zona omogenea C, zona C2”*, attuabile attraverso strumento urbanistico preventivo, con indice di utilizzazione territoriale $U_t \text{ max} = 0,30 \text{ mq/mq}$, sulla quale sono allocabili mq 1.974 di Su ad uso residenziale;

4) area sita in località Cà di Taddeo, distinta al Catasto di Loiano al Foglio 36, mappali 425, 421 e 149 (parte), della superficie catastale complessiva di mq. 2.000, classificata dal vigente PRG di Loiano come *“Zona edificata, a medio alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B2) Zona omogenea B”*, attuabile attraverso intervento edilizio diretto, con indice fondiario $U_f = 0,50 \text{ mq/mq di Sf}$, sulla quale sono allocabili mq 1.000 di Su ad uso residenziale;

5) area sita in località Febbrara, distinta al Catasto di Loiano al Foglio 32, mappali 54 e 57, ricompresa tra gli areali destinati all'espansione urbana, previsti nel documento preliminare del PSC in corso di formazione e pertanto considerata idonea ai fini della trasformazione;

C) anche su indicazione del Comune, a norma dell'art. 18 della Legge regionale 20/2000, il Soggetto Attuatore ha formulato al Comune stesso in data ____ con prot. ____ una proposta di accordo riguardante le sopracitate aree volta ad una migliore e più coerente utilizzazione del territorio mediante la razionalizzazione degli

insediamenti residenziali ed il loro accorpamento in un sedime ritenuto più idoneo, comportante anche un accrescimento patrimoniale dell'Ente sotto il profilo delle infrastrutture, come in appresso meglio specificato.

D) L'accettazione della proposta comporta da parte del Comune l'adozione di variante urbanistica, ex art. 15 della Legge regionale 47/78, in conformità dell'art. 41 della legge regionale 20/2000.

TUTTO CIÒ PREMESSO

da considerare parte integrante e sostanziale del presente accordo,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'Accordo

Nell'interesse della comunità locale, il Soggetto Attuatore dichiara la sua disponibilità a concordare con il Comune di Loiano un nuovo assetto, riguardante le aree in premessa citate, volto ad una migliore valorizzazione e utilizzazione del territorio, mediante una nuova e diversa distribuzione dei diritti edificatori come in premessa specificati, comportante altresì un accrescimento economico e patrimoniale dell'Ente.

Art. 2 - Impegni delle parti

Con la sottoscrizione del presente accordo:

a) Il Soggetto Attuatore si impegna:

- 1) ad effettuare una speciale e particolarmente onerosa esecuzione dell'edificio da costruirsi sul lotto di cui al punto 1) lettera A) delle premesse, volta a valorizzare gli aspetti paesaggistici di tale peculiare zona di Loiano; la progettazione e la successiva realizzazione, di carattere non obbligatorio ai fini dell'utilizzo della capacità edificatoria del lotto, implicherà una rotazione ed un arretramento del costruendo edificio, rispetto alla Via Roma, nonché la realizzazione di una piazza ad uso pubblico con funzione di belvedere e di cannocchiale visivo, delle dimensioni di circa mq 75;
- 2) a redigere a propria cura e spese un progetto preliminare, definitivo ed esecutivo di una pista ciclabile, da realizzare entro idonea area di proprietà del Soggetto Attuatore in Loiano in fregio a Via Santa Margherita, completa e funzionale in ogni sua parte; il progetto comprenderà i particolari esecutivi architettonici, strutturali ed impiantistici; i progetti preliminare e definitivo dell'opera dovranno essere presentati entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione attuativa dello strumento urbanistico preventivo da approvare

per le aree di cui al punto 5) lettera A) delle premesse; il progetto esecutivo dell'opera dovrà essere presentato entro 6 mesi dall'approvazione del progetto definitivo;

- 3) a realizzare tale opera, del valore di € 230.000,00, che dovrà comprendere tutti gli oneri annessi e connessi alla messa in funzione dell'opera stessa; gli importi saranno valutati in base al prezzario della Camera di Commercio di Bologna. L'opera stessa verrà realizzata entro 36 mesi dall'approvazione del correlato progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente. Si precisa che detto obbligo non dà luogo a scomputo di oneri di costruzione;
- 4) a concludere a propria cura e spesa la procedura onerosa di sdemanializzazione ed acquisizione dell'area demaniale sulla quale insiste il nuovo tombinamento del torrente Zena - sita in località Quinzano, distinta nel Catasto di Loiano al Foglio 34, mappale 130, sub _____, della superficie di mq _____ circa; le somme dovute a titolo di contributo per tale acquisizione ammontano oggi presuntivamente a € 22.000, al netto delle spese; l'eventuale maggiore onere verrà dedotto dalla somma di € 12.000,00 determinata al successivo punto 5), con conseguente adeguamento delle opere di allestimento là menzionate;
- 5) a trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti punti 3) e 4), subordinatamente al completamento della procedura di sdemanializzazione ed acquisizione, nonché l'area sita in località Quinzano, distinte al Catasto di Loiano al foglio 34, mappale 130, sub _____, della superficie di mq _____ circa, sulla quale insiste una porzione di area classificata nel PRG vigente come verde pubblico, unitamente alle relative opere di allestimento, dell'importo presunto di € 12.000,00 (descrivere); il trasferimento gratuito delle opere, con la conseguente presa in carico da parte del Comune, sarà effettuato entro e non oltre 90 gg. naturali e consecutivi subordinatamente al deposito del positivo collaudo, da effettuarsi da parte di un tecnico nominato dal Comune, il cui costo sarà a carico del Soggetto Attuatore; detto collaudo dovrà avvenire entro 90 gg. naturali e consecutivi dalla comunicazione del termine dei lavori;
- 6) a prestare la propria collaborazione tecnica nel fornire gli elaborati utili all'iter di approvazione della variante urbanistica;
- 7) a presentare al protocollo del Comune, entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di approvazione della variante del PRG di cui al punto 1) lettera b) del presente articolo, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo delle previsioni di Piano per l'area distinta al Catasto di Loiano al Foglio 32

mapp. 54 e 57 (parte), che dovrà rappresentare il coordinamento tra le edificazioni attuabili nell'ambito del PRG e quelle attuabili nell'ambito del PSC, mediante la predisposizione delle opportune tavole di progetto al riguardo;

- 8) a presentare al protocollo del Comune, entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di approvazione della variante del PRG di cui al punto 1) lettera b) del presente articolo, la richiesta di permesso di costruire sull'area di cui al punto al punto 1) lettera B) delle premesse.

b) Il Comune si impegna:

- 1) ad adottare e successivamente approvare un adeguamento del vigente PRG, avviando, non oltre 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del presente accordo, l'iter di approvazione di una variante normativa e grafica dello strumento urbanistico generale, ex art. 15 della Legge regionale 47/78, in conformità dell'art. 41 della legge regionale 20/2000, volta alla trasformazione dell'area distinta al Catasto di Loiano al Foglio 32 mapp. 54 e 57 (parte), per la collocazione di diritti edificatori nella misura di mq 1.974 di Su ad uso residenziale, in zona di espansione di tipo C, così classificata ai sensi del DPR 1444/1968, da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo; si intende che in detta edificabilità debbono intendersi compresi i diritti edificatori trasferiti secondo il principio della compensazione da ambiti urbanisticamente omogenei, diritti attualmente allocati nei terreni di proprietà o nella disponibilità del Soggetto Attuatore in località Cà di Balloni, entro la zona omogenea C2, sull'area censita al Catasto di Loiano al Foglio 32, mappali 63 parte e 64;
- 2) a prevedere nell'ambito del 1° POC del PSC, ora in corso di formazione, un'ulteriore capacità edificatoria da allocare sulla medesima area o sulle aree adiacenti censite nel Catasto di Loiano al Foglio 32, mappale 517, di proprietà della stessa Febbrara Snc e pure ricompresa negli areali di espansione prevista nel Documento Preliminare del PSC, nella misura di mq 2.026 di Su ad uso residenziale;
- 3) ad inserire un'idonea misura di salvaguardia nelle norme di attuazione dell'adottando PSC, volta a consentire l'attuazione tutta di quanto previsto nel presente accordo;
- 4) ad inserire l'autorizzazione a presentare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo delle previsioni di cui al precedente punto 1), nella delibera di approvazione della variante in parola.

Le parti convengono e danno reciprocamente atto che, in esito alla variante e anche per effetto del principio di compensazione adottato, saranno estinti i diritti ora allocati nelle seguenti aree:

- a) area sita in località Cà di Balloni, sull'area censita al Catasto di Loiano al Foglio 32, mappali 63 parte e 64, della superficie catastale di mq. 6.579, classificata dal vigente PRG di Loiano come Zona C2, con indice di utilizzazione territoriale $Ut_{max} = 0,30 \text{ mq/mq}$, nella misura di mq 1.974 di Su ad uso residenziale, corrispondenti alla intera potenzialità edificatoria massima ora allocabile;
- b) area sita in località in Località Cà di Taddeo entro la zona classificata dal vigente PRG di Loiano come B2, sul Foglio 36, mappali 425, 421 e 149 (parte), della superficie catastale complessiva di mq. 2000, nella misura di mq 1.000 di Su ad uso residenziale, corrispondenti alla intera potenzialità edificatoria massima ora allocabile;
- c) area sita in località Quinzano distinta al Catasto di Loiano al Foglio 34, mappale n. 121, della superficie catastale di mq. 2.159, classificata dal vigente PRG di Loiano fra le *"Zone edificate, ad alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B1) - Zona omogenea B"*, attuabile attraverso intervento edilizio diretto, con indice fondiario $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$ di Sf, nella misura di mq 432, corrispondenti ad una porzione della quantità massima ora allocabile; si potrà pertanto realizzare in loco un'edificabilità di mq 1079,50 di Su ad uso residenziale, per la quale si applicheranno le Norme delle Zone B1, con la sola esclusione dell'indice fondiario.

Art. 3 - Documentazione tecnica di accordo

Il presente accordo si compone della seguente documentazione tecnica:

- h) relazione tecnica;
- i) proposta di variante al PRG;
- j) relazione geologica;
- k) documento preliminare di VAS;

depositata agli atti del Comune che, ancorché non materialmente allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale, dichiarando all'uopo le parti di averne preso visione e di accettarla, sottoscrivendola in data odierna.

Art. 4 - Garanzie

L'approvazione del Piano Particolareggiato di cui al punto 8) lettera a) dell'art. 2 è subordinata alla presentazione di idonea fideiussione dell'ammontare di € (264.480,00 – 22.000,00 – opere area Quinzano), a garanzia dell'esecuzione dello stralcio di competenza per la realizzazione della pista ciclabile;

il rilascio del permesso di costruire relativo all'area di cui al punto 1) lettera B) delle premesse, oltre ai connessi oneri di legge, determinerà l'obbligo della presentazione da parte del Soggetto Attuatore di idonea fideiussione dell'ammontare di € 75.000,00, a garanzia dell'esecuzione della piazza ad uso pubblico;
Dette fideiussioni saranno svincolate una volta effettuato il collaudo, per quanto concerne la realizzazione della pista ciclabile, e una volta rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio o degli edifici insistenti sull'area di cui al punto 1) lettera B) delle premesse, esteso alla realizzazione della piazza.

Art. 5 – Condizioni risolutiva e sospensiva

Le parti convengono espressamente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 L.R. 20/2000 che il presente accordo si intenderà risolto laddove la variante qui prevista non venga adottata dal Consiglio comunale entro 30 gg. dalla data odierna ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato. In caso di adozione, il presente accordo sarà condizionato sospensivamente sino alla definitiva approvazione della variante in esame, come qui concordata.

Art. 6 - Spese

Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, ivi comprese le spese per il trasferimento delle aree al Comune, sono a carico della proprietà.

Loiano, li 17.11.2008

Il Soggetto Attuatore:

Per il Comune di Loiano:

COMUNE DI LOIANO (BOLOGNA)

**ACCORDO
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA 24 MARZO
2000, N. 20.**

L'anno _____ il giorno _____ del mese _____ in Loiano, presso la residenza municipale di via Roma 55 - 40050 Loiano (Bo), alla presenza del Segretario Comunale del Comune di Loiano _____, il quale interviene nella presente scrittura privata autenticata ai sensi

TRA

FONTI ANNA MARIA nata a _____ il _____, domiciliata a Loiano (BO), _____, imprenditore;

MAESTRAMI LORENZO, nato a _____ il _____, domiciliato a Loiano (BO), _____, imprenditore;

MAESTRAMI LEONARDO, nato a _____ il _____. domiciliato a Loiano (BO), _____, imprenditore;

in qualità di unici soci, amministratori e legali rappresentanti, congiuntamente fra loro ai sensi dell'art. 6 dei vigenti patti sociali e pertanto in nome e per conto della società "COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA E FIGLI Snc" con sede in Loiano (BO), Via Napoleonica, 26, o in qualità di persone fisiche,

di seguito chiamati Soggetto Attuatore

- E

il COMUNE DI LOIANO (BO), Codice Fiscale 80008290373, di seguito chiamato il Comune, qui rappresentato dal funzionario responsabile dell'AREA III arch. Eva Gamberini nata a _____, il _____, a ciò autorizzato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, si conviene e si stipula il seguente

ACCORDO

ai sensi dell'Art. 18 della legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20

PREMESSE

- K) L'art. 18 della Legge regionale 20/2000 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed

urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

L) Il Soggetto Attuatore, in Comune di Loiano, è proprietario o nella disponibilità delle seguenti aree con i relativi diritti edificatori attuali e/o potenziali, come meglio di seguito individuati:

1) area sita in località La Guarda, Via della Collina, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 7, mappali 95, 640 già 378 (parte), 641 già 378 (parte), 625, per complessivi mq 1.706 di superficie catastale, di cui mq 1.491 inseriti in zona omogenea di completamento, classificata dal PRG come "Zona edificata, a medio alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B2)", con un indice fondiario U_f pari a 0,50 mq/mq, che genera un'edificabilità di mq 745,5 di Su;

2) area sita in località Sabbioni, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 25, mappali 31, 33, 36, 37, 38, 47, 87, 142, 631, inseriti in parte in zona omogenea di espansione, classificata dal PRG fra le "Zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C1)", con un'edificabilità di mq 2.885,0;

3) area sita in località Villaggio Rita, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 25, mappali 5, 332, 359, 416, 424, per complessivi mq 13.682 di superficie catastale (di cui 11.008 in B3 e 2.674 in TB), parzialmente inseriti in zona omogenea di completamento classificata dal PRG come "Zona edificata a prevalente destinazione residenziale a bassa densità (B3)", entro la quale, per i nuovi edifici che si realizzino e negli ampliamenti che riguardino edifici esistenti, è previsto con un indice fondiario U_f pari a 0,20 mq/mq, che genera nella fattispecie un'edificabilità di mq 2201,6 di Su;

4) area sita in località Capoluogo, Via della Fratta, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 39, mappale 297, già mappale 4 (parte), per complessivi mq 1.059 di superficie catastale, inserito in parte in zona omogenea di completamento, classificata dal PRG fra le "Zone edificate, ad alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B1)", con un indice fondiario U_f pari a 0,70 mq/mq, in parte in zona omogenea di completamento, classificata dal PRG come "Zona edificata, a medio alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B2)", con un indice fondiario U_f pari a 0,50 mq/mq, nonché mappale 296, già mappale 4 (parte), per complessivi mq 547 di superficie catastale, inserito in zona omogenea di completamento, classificata dal PRG come "Zona edificata, a medio alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B2)", con un indice fondiario U_f pari a 0,50 mq/mq; il complesso genera

un'edificabilità residua di mq 889 di Su;

5) area sita in località Capoluogo, Via Pozzi, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 39, mappale 288, per complessivi mq 1.132 di superficie catastale, di cui mq 644 inseriti in zona omogenea di completamento, classificata dal PRG fra le "Zone edificate, ad alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B1)", con un indice fondiario U_f pari a 0,70 mq/mq, che genera un'edificabilità di mq 450 di Su;

6) area sita nel Capoluogo in località Fondazza, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 31, mappale 1115 per complessivi mq 5.296 di superficie catastale;

7) area sita nel Capoluogo in località Casetta - Pila di Fondo, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 31, mappali 706, 707 e 127 per complessivi mq 11.196 di superficie catastale;

8) area sita nel Capoluogo in località Guazzatoio, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 31, mappali 1083 e 1085 per complessivi mq 8.794;

le aree di cui ai punti 6), 7) e 8) sono ricomprese tra gli areali destinati all'espansione urbana, previsti nel documento preliminare del PSC in corso di formazione e pertanto considerate idonee ai fini della trasformazione urbana per usi prevalentemente residenziali;

- M) un accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 fu già approvato dal Consiglio comunale di Loiano con delibera n. 29 del 29 aprile 2008, in relazione a parte delle aree di cui sopra, disciplinante, tra l'altro, la progettazione e realizzazione di un impianto sportivo a favore del Comune da parte del Soggetto attuatore;
- N) si rende necessario rimodulare il sopracitato accordo, finalizzato ad un maggior coerente uso del territorio, volto a una diversa distribuzione dei diritti edificatori allocati nel vigente PRG, tenuto anche conto del documento preliminare al PSC, a suo tempo approvato dal Comune;
- O) anche su indicazione del Comune, a norma dell'art. 18 della Legge regionale 20/2000, il Soggetto Attuatore ha formulato al Comune stesso in data ____ con prot. ____ una proposta integrativa/modificativa di detto accordo riguardante le sopracitate aree, in linea con quanto sopra evidenziato, per una migliore e più coerente utilizzazione del territorio, mediante la razionalizzazione degli insediamenti residenziali ed il loro accorpamento in un sedime ritenuto più idoneo, comportante anche un accrescimento patrimoniale dell'Ente sotto il profilo delle infrastrutture, come in appresso meglio specificato.

- P) L'accettazione della proposta comporta da parte del Comune l'avvio di un iter procedimentale volto alla conclusione del procedimento di approvazione della variante urbanistica, ex art. 15 della Legge regionale 47/78, in conformità dell'art. 41 della legge regionale 20/2000, adottata con la delibera di consiglio comunale n. 29 del 29 aprile 2008, anche mediante un nuovo procedimento, ferme restando le clausole risolutive e sospensive di cui al seguente art. 6.

TUTTO CIÒ PREMESSO

da considerare parte integrante e sostanziale del presente accordo,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'Accordo

Nell'interesse della comunità locale, la proprietà proponente dichiara la sua disponibilità a concordare con il Comune di Loiano un nuovo assetto, riguardante le aree in premessa citate, volto ad una migliore valorizzazione e gestione del territorio, mediante una nuova e diversa distribuzione dei diritti edificatori come in premessa specificati, comportante un accrescimento patrimoniale dell'Ente.

Art. 2 - Impegni delle parti

Con la sottoscrizione del presente accordo:

a) Il Soggetto Attuatore si impegna:

- 1) a redigere a propria cura e spese un progetto preliminare, definitivo ed esecutivo di una piscina coperta e chiusa, con relativo parcheggio e servizi, completa e funzionale in ogni sua parte; detto progetto dovrà prevedere due autonomi stralci funzionali e sarà comprensivo di particolari esecutivi architettonici, strutturali ed impiantistici; i progetti preliminare e definitivo dell'opera dovranno essere presentati entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione attuativa dello strumento urbanistico preventivo da approvare per le aree di cui ai punti 6), 7) e 8) delle premesse; il progetto esecutivo dell'opera dovrà essere presentato entro 6 mesi dall'approvazione del progetto definitivo;
- 2) a realizzare un primo stralcio funzionale di tale opera del valore complessivo di € 350.000,00, compresi tutti gli oneri annessi e connessi alla messa in funzione dell'opera stessa, importo da valutare in base al prezziario della Camera di Commercio di Bologna, il tutto entro idonea area che verrà messa a disposizione dal Comune e per la quale sono in corso accordi finalizzati all'acquisizione; si precisa che detto obbligo non dà luogo a scomputo di

oneri di costruzione. Lo stralcio verrà realizzato entro 18 mesi dall'approvazione del correlato progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente; entro lo stesso termine, dovrà essere consegnato il progetto esecutivo anche del secondo stralcio;

3) ad accettare la riduzione della edificabilità delle zone meglio specificate nell'elenco degli impegni del Comune, in esito a quanto ivi prescritto al paragrafo 1);

4) a trasferire gratuitamente al Comune la proprietà dell'area sita in via Pozzi, in adiacenza alla zona della Pineta (F 31 mapp 288), per complessivi mq 1132, all'atto della sottoscrizione della convenzione relativa allo strumento attuativo necessario al rilascio dei titoli abilitativi da parte del Comune sulle aree di cui al Foglio 31, mappale 1115, 1083 e 1085, Foglio 30, mappali, 706, 707, 127, una volta adeguato lo strumento urbanistico generale;

5) a prestare la propria collaborazione tecnica nel fornire gli elaborati utili all'iter di approvazione della variante urbanistica;

6) a presentare al protocollo del Comune, entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di approvazione della variante del PRG di cui al punto 1) lettera b) del presente articolo, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo delle previsioni di Piano per le aree di cui ai punti 6), 7) e 8) delle premesse, e precisamente:

- area sita nel Capoluogo in località Fondazza, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 31, mappale 1115 per complessivi mq 5.296 di superficie catastale;

- area sita nel Capoluogo in località Casetta - Pila di Fondo, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 31, mappali 706, 707 e 127 per complessivi mq 11.196 di superficie catastale;

- area sita nel Capoluogo in località Guazzatoio, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 31, mappali 1083 e 1085 per complessivi mq 8.794;

detto Piano dovrà distribuire la capacità edificatoria complessivamente allocata e rappresentare il coordinamento tra le edificazioni attuabili entro i tre ambiti "ad arcipelago", in quanto pianifica in maniera coordinata ed unitaria ambiti tra loro prossimi, ma non contigui, mediante la predisposizione delle opportune tavole di progetto al riguardo;

b) Il Comune si impegna:

1) ad adottare e successivamente approvare un adeguamento del vigente PRG, mediante una modifica al procedimento di variante dello strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 15 della Legge regionale 47/78, in

conformità dell'art. 41 della legge regionale 20/2000, avviato con la citata delibera di Consiglio comunale n. 29 del 2008, ovvero ad avviare e concludere un nuovo procedimento di adeguamento del vigente PRG, mediante adozione e successiva approvazione di una sua variante volta alla trasformazione delle aree di cui al precedente punto 6) lettera a) del presente articolo, entro ambiti inseriti nel Comparto C100, in zona di espansione di tipo C, così classificata ai sensi del DPR 1444/1968, con la porzione corrispondente al mappale 127 del Foglio 30 sottoposta a vincolo di tutela boschiva, da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo, per la collocazione di diritti edificatori nella misura di mq 4.400 di Su ad uso residenziale.

In detta edificabilità debbono intendersi compresi i diritti edificatori trasferiti secondo il principio della compensazione da ambiti urbanisticamente omogenei, diritti attualmente allocati nelle seguenti aree di proprietà o nella disponibilità del Soggetto Attuatore:

- a) Loiano Capoluogo, sull'area censita al Catasto di Loiano al Foglio 39 mappale 297 (parte) entro la zona omogenea B1 e Foglio 39 mappali 296 e 297 (parte) di Via della Fratta entro la zona omogenea B2 nella misura complessiva di mq di 250 di Su; residua pertanto un'edificabilità di mq 639 di Su ad uso residenziale, per la quale si dà atto che, nella misura di mq 100, è asservita, mediante permesso di costruire n. ____ del ____ all'adiacente terreno censito al Catasto di Loiano al Foglio ____ mappale, situato in zona B2; si potrà pertanto realizzare in loco un'edificabilità di mq 539, per la quale si applicheranno le Norme delle Zone B2, con la sola esclusione dell'indice fondiario.
- b) Loiano Capoluogo, entro la zona omogenea B3 della località Villaggio Rita, sull'area censita al Catasto di Loiano al Foglio 25, mappali 5, 332, 359, 416, 424, nella misura di mq di 1.000 di Su; si potrà pertanto realizzare in loco un'edificabilità di mq 1201,60 di Su ad uso residenziale, per la quale si applicheranno le Norme delle Zone B3, con la sola esclusione dell'indice fondiario.
- c) Loiano Capoluogo, entro la zona omogenea B1 di Via Pozzi, sull'area censita al Catasto di Loiano al Foglio 39, mappale 288, nella misura di mq 450 di Su, corrispondenti alla intera potenzialità edificatoria massima ora allocabile;

in esito alla variante, saranno estinti i diritti allocati come segue:

- d) nell'area sita in località Sabbioni, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 25, mappali 31, 33, 36, 47, 87, 142, 631, inseriti in parte in zona omogenea di espansione, classificata dal PRG fra le "Zone destinate

a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (C1), nella misura di mq 900 di Su; si potrà pertanto realizzare in loco un'edificabilità di mq 1.985,0 di Su ad uso residenziale, per la quale si applicheranno le Norme delle Zone C1, con la sola esclusione dell'indice territoriale;

e) nell'area sita in località La Guarda, Via della Collina, individuata al Catasto di Loiano sul Foglio 7, mappali 95, 640, 641, 625, in "Zona edificata, a medio alta densità, a prevalente destinazione residenziale (B2)", nella misura di complessivi mq 500 di Su; si potrà pertanto realizzare in loco un'edificabilità di mq 245,5 di Su ad uso residenziale, per la quale si applicheranno le Norme delle Zone B2, con la sola esclusione dell'indice fondiario;

2) ad inserire un'adeguata misura di salvaguardia nelle norme di attuazione dell'adottando PSC, volta a consentire l'attuazione tutta di quanto previsto nel presente accordo.

3) ad inserire l'autorizzazione a presentare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo delle previsioni di cui al precedente punto 1), nella delibera di approvazione della variante in parola.

Art. 3 - Documentazione tecnica di accordo

Il presente accordo si compone della seguente documentazione tecnica:

- l) proposta urbanistica;
- m) relazione tecnica;
- n) relazione geologica;
- o) descrizione di massima dell'opera,

depositata agli atti del Comune che, ancorché non materialmente allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale, dichiarando all'uopo le parti di averne preso visione e di accettarla, sottoscrivendola in data odierna.

Art. 4 - Garanzie

L'approvazione dello strumento urbanistico attuativo è altresì subordinata alla presentazione di idonea fideiussione dell'ammontare di € 350.000, a garanzia dell'esecuzione dello stralcio di competenza per la costruzione della piscina.

Art. 5 – Collaudo dell'opera

L'opera sarà soggetta a collaudo. L'Amministrazione Comunale, entro tre mesi dall'inizio dei lavori, a propria discrezione ed insindacabile giudizio, nominerà il collaudatore, il cui onorario sarà a totale carico del Soggetto Attuatore e le cui prestazioni saranno effettuate anche in corso d'opera.

Il collaudatore dovrà effettuare la consegna del certificato di collaudo, sia al Soggetto Attuatore che al Comune, entro 90 giorni naturali consecutivi dal termine di ultimazione dei lavori, consegna che dovrà risultare da apposita comunicazione al Protocollo Generale del Comune. Entro i successivi 60 giorni naturali consecutivi il collaudo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo. L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico dell'opera e di svincolare la fideiussione.

Art. 6 – Condizioni risolutiva e sospensiva

Le parti convengono espressamente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 L.R. 20/2000 che il presente accordo si intenderà risolto laddove la variante qui prevista non venga adottata dal Consiglio comunale entro 30 gg. dalla data odierna ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato. In caso di adozione, il presente accordo sarà condizionato sospensivamente sino alla definitiva approvazione della variante in esame, come qui concordata.

Art. 7 - Spese

Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, ivi comprese le spese per il trasferimento delle aree al Comune, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Loiano, li17.11.2008

Il Soggetto Attuatore:

Per il Comune di Loiano:

Comune di Loiano

Accordo ex art. 18, L.R. Emilia Romagna n. 20 del 24/3/2000

Tra

- il signor GAMBERINI GIANLUIGI nato a _____ il _____, residente in BOLOGNA, _____ – C.F. _____;
- il sig. GAMBERINI FILIPPO nato a _____ il _____, residente in BOLOGNA, _____ – C.F. _____
- il COMUNE DI LOIANO (BO), Codice Fiscale 80008290373, qui rappresentato dal funzionario responsabile dell'Area Territorio e Ambiente arch. Eva Gamberini

PREMESSO

- che il Comune è dotato di PRG Vigente approvato dalla Giunta Provinciale il 17/09/2002 con atto n 298, così come modificato ed integrato;

- che l'art. 18 della L.R. 20/2000 consente ai comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- che il Comune di Loiano è dotato di PRG Vigente, approvato dalla Giunta Provinciale il 17/09/2002 con atto n.298 e successive modifiche ed integrazioni;

- che il sig. Gamberini Filippo è proprietario del fabbricato in loc Sabbioni - via Anconella 1 distinto al NCEU, foglio n.19 mappale n. 212, che detta area risulta destinata dal vigente PRG di Loiano come zona agricola

- che il sig. Gamberini Gianluigi è usufruttuario del fabbricato distinto al NCEU al F. 19 mappa 212 nonché è proprietario, delle aree site in Comune di Loiano, via Anconella distinte al NCT, foglio n.19 mappale n. 209-210- che detta area risulta destinata dal vigente PRG di Loiano come zona TN – tutela di tutela ai sensi art 25 del PTCP- e delle aree site in Comune di Loiano, via Anconella distinte al NCT, foglio n.19 mappale n. 263-264-442, che detta area risulta destinata dal vigente PRG di Loiano come zona TB – tutela boschiva- zona F7 – viabilità e zona GP – parcheggio pubblico

- che il Comune di Loiano, al fine di risolvere la situazione igienica dell'intero abitato di Sabbioni, ha individuato con il supporto dell'ente gestore, come zona per la realizzazione del depuratore della località un'area all'interno del F19 mapp209;

- che il sig. Gamberini Filippo ha presentato richiesta di condono per l'ampliamento del fabbricato sopra identificato al F 19 mapp 212, che si è concluso con un diniego della richiesta;

- che il sig. Gamberini Filippo ha presentato ricorso per l'annullamento di tale atto;

-che la proprietà, ha, quindi, proposto al Comune di Loiano la conclusione di un accordo ex art.18 L.R.n. 20/2000 che preveda:

1. la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione del depuratore di Sabbioni (F19 209p) e della relativa viabilità di accesso (F19 mapp 210p e 209p) come da planimetria allegata (1-2)
2. la cessione delle aree per la realizzazione del parcheggio già previsto in PRG come da accordi già sottoscritti con Comune e Cavet (F 19 mapp 442p) e permuta del tratto di strada via Anconella come identificato catastalmente, con il tratto dove è fisicamente già spostata la strada (F 19 mapp 442) – vedi planimetria allegata (3-4)
3. la cessione gratuita di circa 1000 mq identificati al F 19 mapp 263p 264p come da allegata planimetria
4. la previsione a titolo di perequazione di una edificabilità pari a mq 63 (oltre ai 25 mq già previsti dal vigente PRG).da realizzarsi nell'immobile identificati al f. 19 mapp. 212

- con deliberazione C.C. 12/2009 è stato approvato lo schema di accordo ai sensi dell'art 18 L.R. 20/00 da sottoscrivere fra il Comune di Loiano e la proprietà suindicata

- L'accordo corrisponde al prevalente interesse pubblico della collettività

-che i dette previsioni comportano la necessità di una variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 nonché dell'art. 41 della L.R. 20/2000;

Tutto ciò premesso le parti convengono:

Art. 1 PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

ART 2 OBBLIGHI DELLA PROPRIETA'

La proprietà con la sottoscrizione del presente atto si impegna a:

- 1) cedere gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione del depuratore di Sabbioni per circa 4000 mq (F19 209p) e della relativa viabilità di accesso (F19 mapp 210p e 209p), e costituire servitù per le condotte fognarie relative
- 2) cedere le aree per la realizzazione del parcheggio già previsto in PRG e della strada esistente (F 19 mapp 442)
- 3) permutare tratto di strada via Anconella come identificato catastalmente, con il tracciato attuale
- 4) cedere gratuitamente circa 1000 mq identificati al F 19 mapp 263p 264p come da allegata planimetria
- 5) ritirare il ricorso verso l'annullamento dell'atto di diniego del condono 04/03
- 6) a seguito dell'approvazione della variante urbanistica da parte del consiglio comunale di cui al successivo art 3, la proprietà si impegna a sottoscrivere atto di cessione delle aree entro 6 mesi

ART.3 (VARIANTE URBANISTICA)

Il Comune si impegna a presentare entro aprile 2009 per l'adozione, al Consiglio Comunale, la variante urbanistica coerente con quanto previsto nel presente accordo.

Il presente accordo costituirà parte integrante della detta variante urbanistica avente ad oggetto:

- l'inserimento delle aree F2 per il depuratore,
- la possibilità di un ampliamento una tantum in relazione al fabbricato di via Anconella 1 F 19 mapp 212 per circa mq 63 (oltre ai 25 mq già previsti dal vigente PRG). portando complessivamente l'immobile alla dimensione di 148 mq di superficie complessiva netta

Il presente accordo verrà recepito con la delibera di adozione del detto strumento urbanistico l'efficacia del medesimo accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati è condizionato alla conferma delle sue previsioni attraverso la definitiva approvazione della variante urbanistica di cui trattasi.

Letto approvato e sottoscritto

Variante Parziale e Normativa al P.R.G. Vigente Versione approvata novembre 2009

Loiano, lì 24 febbraio 2009

Gamberini Filippo

Gamberini Gianluigi

IL COMUNE DI LOIANO