



COMUNE DI PREDAPPIO

REGIONE
EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA
DI FORLÌ'-CESENA

VARIANTE GENERALE AL PRG

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti Variante Generale

arch. Giampaolo Bassetti
arch. Franco Zanchini

il Responsabile Area Tecnica
Fabbri ing. Stefano

il Sindaco
Marcelli Ivo

Adozione	Del. Consiglio Comunale n. 90 del 18/10/1999
Controdeduzioni alle osservazioni	Del Consiglio Comunale n. 27 del 08/05/2002
Approvazione	Del. Giunta Provinciale n. 61649/434 del 02/10/2002

Progettisti Variante art.15 L.R. 47/1978

ing. Stefano Cintoli
ing. Stefano Fabbri
arch. Rita Nicolucci

l'Assessore all'Urbanistica
dott. geol. Giorgio Frassinetti

il Responsabile Area Urbanistica
ing. Stefano Cintoli

il Sindaco
ing. Giuliano Brocchi

il Responsabile Area Lavori Pubblici
ing. Stefano Fabbri

Adozione	Del. Consiglio Comunale n. 14 del 18/02/2008
Approvazione	Del. Consiglio Comunale n. 69 del 20/10/2008

INDICE GENERALE

Art. 1 - Finalità ed Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale

Art. 2 - Struttura della normativa

TITOLO I - NORME URBANISTICHE

Art. 3 - Norme urbanistiche

Art. 4 - Definizioni

capo I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 - Articolazione dei tipi di intervento

Art. 6 - Articolazione dei modi di attuazione

Art. 7 - Programma pluriennale di attuazione

capo II - ZONE URBANISTICHE

Art. 8 - Zona urbanistica A e A1 / Zona del centro storico

Art. 9 - Zona urbanistica B1 / Zona residenziale urbanizzata

Art. 10 - Zona urbanistica B2 / Zona mista di ristrutturazione

Art. 11 - Zona urbanistica B3 / Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato

Art. 12 - Zona residenziale urbanizzata soggetta a strumento urbanistico attuativo approvato (S.U.A.)

Art. 13 - Piani particolareggiati in corso di attuazione in zona residenziale

Art. 14 - Zona urbanistica C1 / Zona residenziale di completamento

Art. 15 - Zona urbanistica C2 / Zona residenziale di nuovo impianto

Art. 16 - Zona residenziale di nuovo impianto (Peep) / Zona residenziale di nuovo impianto

Art. 17 - Zona urbanistica D1 / Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento dai ruoli strategici

Art. 18 - Zona urbanistica D1 a / Zona produttiva insediata a prevalente carattere terziario

Art. 19 - Zona urbanistica D2 / Zone produttive esistenti

Art. 20 - Zona urbanistica D3 / Zone produttive esistenti le cui funzioni possono essere ridiscusse

Art. 21 - Zona urbanistica D4 / Zone produttive esistenti inserite nei tessuti urbani ed aree produttive defunzionalizzate o in via di defunzionalizzazione, interessate o interessabili da processi di trasformazione

Art. 22 - Zona urbanistica D5 / Zone per impianti produttivi di carattere specialistico insediati soggetti a particolari limitazioni

Art. 23 - Zona urbanistica D6 / Zona industriale ed artigianale di nuovo impianto

Art. 24 - Zona urbanistica D7 / Zone produttive di nuovo impianto a carattere misto, artigianale, industriale e terziario

- Art. 25 - Aree destinate all'accoglienza turistico alberghiera
- Art. 26 - Aree logistiche per la protezione civile e destinate all'accoglienza turistica all'aperto
- Art. 27 - Zone territoriali omogenee E /Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole
- Art. 28 - Zona urbanistica E1 / Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo
- Art. 29 - Zona urbanistica E2 / Zona agricola per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo
- Art. 30 - Zona urbanistica E3.1 di tutela di invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Art. 31 - Zona urbanistica E3.2 di tutela delle zone di interesse paesaggistico e ambientale
- Art. 32 - Zona urbanistica E3.3 di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corpi d'acqua
- Art. 33 - Zona urbanistica E3.4 di tutela naturalistica
- Art. 34 - Zona urbanistica E3.5 di tutela della copertura forestale e boschiva
- Art. 35 - Zona urbanistica E3.6 di tutela delle aree con fenomeni di dissesto instabilità in atto o potenziale
- Art. 36 - Zona urbanistica E3.7 di tutela degli elementi di interesse storico archeologico
- Art. 37 - Zona urbanistica E4 per insediamenti esistenti connessi alle attività agricole
- Art. 38 - Zona urbanistica E5 per insediamenti rurali non più connessi alle attività agricole
- Art. 39 - Zona urbanistica E6 per tipologie residenziali esistenti non riconducibili alle attività produttive agricole
- Art. 40 - Zona urbanistica E7 / Edifici esistenti adibiti ad attività produttive artigianali, commerciali, ecc
- Art. 41 - Zona urbanistica E8 / Edifici agricoli specialistici dismessi non recuperabili per attività produttive agricole
- Art. 42 - Zona urbanistica E9 / Verde di rispetto dell'abitato, verde di rispetto fluviale
Soppresso (ricompreso nell'art. 115bis)
- Art. 43 - Aree per servizi / Generalità e tipologie
- Art. 43 bis - Zone destinate a Parco urbano e Territoriale, a Parco fluviale attrezzato e di rigenerazione ambientale
- Art. 44 - Zona urbanistica G1 / Zona per attrezzature sportive
- Art. 45 - Zona urbanistica G1 / V1 V2 Zona per verde pubblico e attrezzato
- Art. 46 - Zona urbanistica G2 / Zona per servizi scolastici
- Art. 47 - Zona urbanistica G3 / Zone per servizi di interesse comune
- Art. 48 - Zona urbanistica G4 / Zone per servizi tecnologici
- Art. 49 - Zona urbanistica G5 / Zone per parcheggio pubblico
- Art. 50 - Zona urbanistica H1 / Zone per la mobilità
- Art. 51 - Piano dei servizi
- Art. 52 - "Programmi integrati di intervento per la qualità ambientale, architettonica e sociale"
Programmi per la riqualificazione architettonica e ambientale

capo III - USI

- Art. - 53 Articolazione degli usi
- Art. - 54 Uso A1 / Abitazione agricola
- Art. - 55 Uso A2 / Servizi agricoli
- Art. - 56 Uso A3 / Allevamento aziendale
- Art. - 57 Uso A4 / Attività di allevamento svolte in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale
- Art. - 58 Uso A5 / Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola
- Art. - 59 Uso A6 / Attività agrituristiche
- Art. - 60 Uso A7 / Attività orto - floro vivaistiche
- Art. - 61 Uso C1 / Vendita al dettaglio
- Art. - 62 Uso C2 / Esercizio pubblico
- Art. - 63 Uso C3 / Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
- Art. - 64 Uso C4 / Commercio all'ingrosso
- Art. - 65 Uso C5 / Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- Art. - 66 Uso C6 / Distribuzione di carburanti per autoveicoli
- Art. - 67 Uso C7 / Attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili
- Art. - 68 Uso D1 / Intermediazione monetaria e finanziaria
- Art. - 69 Uso D2 / Attività professionali e imprenditoriali
- Art. - 70 Uso I / Opere di infrastrutturazione del territorio
- Art. - 71 Uso N1 / Allevamento industriale / Allevamenti zootecnici intensivi da assoggettare: a. recupero di compatibilità ambientale - b. programmi di dismissione e/o rifunzionalizzazione
- Art. - 72 Uso N2 / Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connesse ad aziende agricole
- Art. - 73 Uso N3 / Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- Art. - 74 Uso N4 / Attività di riparazione macchine agricole
- Art. - 75 Uso N5 / Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
- Art. 75 bis - Uso N6 / Ricovero attrezzi ad uso orticoltura familiare e di cura area a verde privato non connessa a pratiche produttive agricole
- Art. - 76 Uso P1 / Industria e artigianato compatibili
- Art. - 77 Uso P2 / Industria e artigianato non compatibili
- Art. - 78 Uso R / Residenza
- Art. - 79 Uso S1 / Pubblica amministrazione

- Art. - 80 Uso S2 / Istruzione
- Art. - 81 Uso S3 / Sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata
- Art. - 82 Uso S4 / Organizzazioni associative
- Art. - 83 Uso S5 / Organizzazione del culto religioso
- Art. - 84 Uso S6 / Attività ricreative e culturali
- Art. - 85 Uso S7 / Attività sportive
- Art. - 86 Uso S8 / Difesa e protezione civile
- Art. - 87 Uso S9 / Servizi tecnici e tecnologici
- Art. - 88 Uso S10 / Attrezzature cimiteriali
- Art. - 89 Uso S11 / Attività ricreative itineranti o temporanee
- Art. - 90 Uso T1 / Alberghi
- Art. - 91 Uso T2 / Forme di ricettività per il turismo itinerante
- Art. - 92 Uso T3 / Attività ludiche a carattere privato
- Art. - 93 Uso T4 / Attività turistiche di accoglienza scoperte / Attività di accoglienza per la protezione civile
- Art. - 94 Uso U / Usi in atto

TITOLO II - NORME RELATIVE AL SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI

- Art. - 95 Articolazione delle norme attinenti al sistema dei vincoli

capo I - SISTEMA DELLE TUTELE TERRITORIALI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

- Art. 95bis - Prescrizioni generali per tutte le aree edificabili
- Art. - 96 Vincolo idraulico
- Art. - 97 Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Art. - 98 Abitati da consolidare o da trasferire / Zone sismiche
- Art. - 99 Vincolo cimiteriale
- Art. - 100 Tutela delle cose di interesse artistico e storico
- Art. -101 Protezione delle bellezze naturali
- Art. -102 Tutela archeologica
- Art. -103 Distanze minime a protezione del nastro stradale
- Art. -104 Rispetto al corridoio infrastrutturale competente al tracciato di progetto della Variante SS9 ter

- Art. -105 Rispetto a elettrodotti
- Art. -106 Rispetto a pozzi idropotabili
- Art. - 107 Rispetto a metanodotti
- Art. -108 Rispetto a impianti di depurazione
- Art. - 109 Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenza
- Art. -110 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

- Art. -111 Attività estrattiva

- Art. 111bis - Tutela dall'inquinamento acustico

capo II - SISTEMA DELLE TUTELE DISPOSTE DAL PRG

- Art. -112 Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale
- Art. -113 Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico ambientale
- Art. -114 Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico - testimoniale
- Art. -115 Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore storico testimoniale e/ o di valore storico - tipologico - ambientale

- Art. -115 bis Verde di rispetto dell'abitato ed a tutela delle quinte collinari, verde di rispetto fluviale e a Parco fluviale a prevalente interesse naturalistico
- Art. -116 Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percettività su elementi o scenari di valore ambientale

- Art. -117 Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo

- Art. - 118 Tutela delle alberature

- Art. -119 Tutela della viabilità storica

TITOLO III -

**capo I - POLITICHE ED INDIRIZZI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE DEL PAESAGGIO
STORICO**

- Art. -120 Articolazione delle norme ambientali
- Modificato: Ris. 2 p. 1
- Art. -121 Norme transitorie

Art. 1 - Finalità ed elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale

1.1 Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Predappio, redatto ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, e della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47 e successive modificazioni persegue, secondo gli indirizzi per le Politiche di qualità urbana e territoriale illustrate nella Relazione generale, le finalità di:

- tutela del territorio in quanto risorsa per il migliore assetto e qualità dello spazio fisico;
- programmazione delle attività incidenti sulla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, attraverso un rapporto equilibrato e di compatibilità tra funzioni insediative residenziali, produttive e terziarie, di ricerca di efficienza e di efficacia del sistema relazionale infrastrutturale e delle attrezzature tecnologiche e sociali. Si tratta di riconoscere - valorizzare gli elementi di vitalità esistenti integrando componenti di salubrità, sicurezza, identità e di fruizione ambientale, di sapere produttivo in un dialogo ed in un agire coalizionale con il sistema territoriale della Città regionale di Forlì, dell'ambito della Comunità montana e dell'area protetta del Parco nazionale, in modo che si rafforzi la rete di intelligenze diffuse, di saperi e di competenze a fondamento di una più alta qualità del vivere;
- attuazione coerente delle politiche di tutela indicate dal PTPR;
- recupero di coesione sociale ed una migliore interazione sociale favorendo un processo di rinnovata identificazione dei cittadini con il territorio inteso come luogo del divenire complesso, memoria ed espressione storico - culturale e relazione tra passato - presente - futuro, spazio del progetto delle opportunità e dell'accoglienza in un ordine sociale globale;
- valorizzazione complessiva del territorio come "Città ecologica", sia come spazio a matrice urbana che privilegia la sostenibilità ambientale e la riproducibilità sociale (riequilibrio ecologico, sistema degli spazi pubblici e del verde, Parco fluviale che riconosce e da forma alle relazioni fiume - natura - sito - costruzione umana) che come recupero e qualificazione del sistema insediativo rurale e tutela integrata del paesaggio agrario - forestale.

1.2 Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

Zona storica "Predappio nuova"

Tav. 1a - 1b - 1c - 1d - 1e, 1.1, 1.2, 1.3,1.4 (Disciplina particolareggiata) Scala 1:500

Indirizzi per le politiche di qualità urbana e territoriale

Tav. 2a, 2b, 2c Scala 1:5.000

Territorio urbanizzato "Zone urbanistiche"

(Predappio, Fiumana, Predappio alta, Trivella, S. Savino, Tontola, S. Marina)

Tav. 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g Scala1:2.000

Sintesi schematica delle previsioni di P.R.G. e degli indirizzi di qualità urbana e territoriale

Tav. 4 Scala 1:12.500

Individuazione degli insediamenti e degli edifici di carattere storico - ambientale, di interesse storico - artistico

Tav. 4a Scala 1:12.500

Censimento degli insediamenti e degli edifici in zona rurale

Tav. 4b Scala 1:12.500

Individuazione della rete viaria principale e secondaria di impianto storico

Tav. 4c Scala 1:12.500

Carta litologica e della stabilità

Tav. 5a Scala 1:10.000

Carta geomorfologica

Tav. 5b Scala 1:10.000

Carta idrogeologica

Tav. 5c Scala 1:10.000

Carta dell'uso reale del suolo

Tav. 5d Scala 1:10.000

Relazione generale**Norme di attuazione****Relazione geologico - tecnica e Schede indagini geologiche con le prescrizioni per i nuovi insediamenti**

Restano confermate le prescrizione del PRG preesistente riferite alle zone omogenee A, delimitate nella cartografia del PRG e soggette all'Art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del preesistente PRG, per le quali va perseguito l'obiettivo, attraverso il recupero del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie, della rivitalizzazione abitativa migliorando le condizioni della qualità urbana e sociale.

Art. 2 - Struttura della normativa

L'apparato normativo è costituito da tre corpi di norme: le norme urbanistiche, le norme dei vincoli, le norme ambientali.

Le **norme urbanistiche** disciplinano la destinazione dei suoli e dei manufatti in rapporto agli obiettivi generali e specifici della pianificazione: entrano in salvaguardia con l'adozione del P.R.G. e divengono operanti con la sua approvazione.

Le **norme dei vincoli** esplicitano i divieti e le limitazioni poste sul territorio in forza di specifiche determinazioni del P.R.G., oppure di leggi vigenti: sono immediatamente operanti le norme dei vincoli derivanti da leggi vigenti o piani sovraordinati approvati; entrano in salvaguardia con l'adozione del P.R.G. e divengono operanti con la sua approvazione le norme dei vincoli derivanti da determinazioni del P.R.G.

Le **norme ambientali** afferiscono al sistema delle prescrizioni e delle modalità esecutive di opere in aree a rischio in ordine all'impatto sull'ambiente: diventano operanti solo con l'assunzione entro strumenti regolamentari, quali il Regolamento Edilizio, il Regolamento di Igiene, il Regolamento di Polizia Rurale, il Regolamento del Verde.

Le norme urbanistiche, le norme dei vincoli e le norme ambientali, i contenuti della Relazione generale forniscono indicazioni per la realizzazione delle previsioni di P.R.G. e fungono da orientamento per il processo di fattibilità del Piano, per le iniziative di programmazione e di gestione dell'Amministrazione Comunale, qualificandosi in tal senso anche come apparato normativo del Piano dei servizi previsto dall'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

TITOLO I

NORME URBANISTICHE

Art. 3 - Norme urbanistiche

Le norme urbanistiche trovano riferimento in:

- **zone urbanistiche**, che hanno sempre un riscontro territoriale e sono caratterizzate da modi, forme e intensità di utilizzazione omogenee al loro interno, anche se queste possono essere molteplici e alternative fra di loro; tali differenti possibilità di attuazione definiscono forme specifiche di attuazione del P.R.G. caratterizzate da particolari combinazioni di usi consentiti o previsti, di modi di attuazione, di parametri e prescrizioni.

Art. 4 - Definizioni

Le presenti definizioni sono da considerarsi integrabili da quelle indicate dal Regolamento Edilizio comunale redatto dalla Comunità montana dell'Appennino forlivese.

ADEGUAMENTO (DEGLI ALLOGGI)

definizione Insieme di interventi atti a far raggiungere livelli di fruibilità degli alloggi esistenti adeguati agli standards correnti.

AE = AMBITI DI EDIFICAZIONE

Nel caso di attuazione del piano mediante strumento urbanistico preventivo, corrisponde all'individuazione di massima della superficie fondiaria ammessa.

ALLOGGI (=ABITAZIONE)

definizione Insieme di vani ed accessori, situati in uno o più edifici, funzionalmente connessi tra loro e destinati ad ospitare un nucleo familiare.

AMPLIAMENTO

definizione Intervento che comporta un incremento dei volumi esistenti, in quanto non ricomprensibile nell'intervento di sopraelevazione o di manutenzione straordinaria, purché risponda alle seguenti condizioni:

- aderenza fisica: il corpo edilizio in ampliamento deve avere almeno un fronte totalmente o per la prevalente parte in comune con il fabbricato preesistente;
- subordinazione dimensionale: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare volumi non superiori a quelli del fabbricato preesistente;
- omogeneità funzionale: il corpo edilizio in ampliamento deve essere finalizzato all'estensione degli usi presenti nel fabbricato esistente;
- unitarietà distributiva: il corpo edilizio in ampliamento deve fruire di un sistema di accesso e distribuzione unitario con quello del fabbricato preesistente;
- coerenza formale: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare caratteri architettonico formali omogenei a quelli del fabbricato preesistente.

ANNESI COLONICI (=RUSTICI)

definizione Edifici finalizzati, per struttura, forma e organizzazione, alle attività agricole, tradizionalmente annessi all'abitazione del conduttore dell'azienda e formanti con essa il centro aziendale.

AREA DI SEDIME

definizione Area occupata da un fabbricato, nelle sue parti sia entro che fuori terra: normalmente coincide con la superficie coperta dell'edificio.

ASSETTO PLANIMETRICO

definizione Configurazione delle aree di sedime di un complesso di fabbricati partecipanti ad un unico intervento.

AZIENDA AGRICOLA

definizione Unità produttiva, dotata di forza lavoro, mezzi ed attrezzature sufficienti a determinare una almeno parziale autonomia operativa, che ritrae dalla coltivazione agricola dei fondi le condizioni economiche della propria sussistenza, attraverso la vendita o il conferimento dei propri prodotti o l'utilizzo (anche non esclusivo) di questi per l'alimentazione del proprio patrimonio zootecnico. L'azienda agricola è costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, in cui si attua la produzione agraria, forestale e zootecnica ad opera di un conduttore, e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione ad un mezzadro o colono parziario. Non sono comprese tra le aziende agricole le aziende senza terreno agrario e le aziende in cui l'attività economica è prevalentemente costituita a, o le cui strutture edilizie sono prevalentemente determinate in funzione di, attività di raccolta o conservazione o distribuzione o trasformazione di prodotti non derivanti dalla coltivazione dei propri terreni. Vanno considerate anche le indicazioni contenute nell'Art. 40 della L.R. n°47/1978 (modificato ed integrato dell'Art. 33 LR n°23/1980 e dell'Art. 17 LR n°6/1995).

CENTRO AZIENDALE

definizione Sede dell'azienda agricola e centro economico produttivo, normalmente costituita da un complesso di fabbricati comprendenti l'abitazione del conduttore e da fabbricati agricoli di servizio e produttivi.

COMPARTO DIRETTO (C.D.) con riferimento anche alle zone B2 e B4 del PRG

definizione Strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale e in cui sono definiti dal P.R.G. il sistema della viabilità interna e normalmente le aree di standard. Preventivamente alla richiesta di concessione edilizia deve essere presentato ed approvato dal Consiglio comunale un **preprogetto edilizio** esteso a tutta l'area perimetrata dal comparto diretto ed i cui contenuti sono:

- estratto di P.R.G.;
- rilievo topografico dell'area in scala non inferiore a 1:200;
- progetto di sistemazione urbanistica edilizia, con indicazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del proprietario e da cedere al Comune, delle aree di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune, delle sezioni delle strade e dei pedonali, delle aree da edificare, delle altezze e del numero di piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- progetto esecutivo degli impianti tecnologici (reti acqua, gas energia elettrica, fognatura) in scala non inferiore a 1:200;
- assonometria della sistemazione di progetto con specificazione dei principali materiali costruttivi da impiegare a vista;
- progetto della sistemazione del terreno e delle aree verdi con indicazione degli elementi arborei ed arbustivi da piantumare e relative essenze;
- relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relativa alla stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Successivamente alla approvazione del preprogetto e prima della rilascio del permesso di

costruire verrà stipulata dal proprietario dell'area una convenzione relativa alle cessioni e una fideiussione per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

La cessione delle aree pubbliche avverrà a seguito della loro ultimazione e del regolare collaudo, oppure secondo quanto disposto nella convenzione.

In sede di approvazione del preprogetto edilizio possono essere consentite modeste variazioni al disegno definito dal P.R.G. relativamente alla viabilità ed al sistema delle aree edificabili, ferme restando le quantità previste.

COMPLESSI DI EDIFICI

definizione Insieme di edifici relazionati tra loro da fattori di continuità fisica e/o prossimità, omogeneità storico tipologica e/o integrazione funzionale.

CORPO EDILIZIO

definizione Parte di edificio distinguibile dal contesto sulla base di evidenti discontinuità dell'assetto funzionale, distributivo, strutturale, formale.

CORPI TECNICI ESTERNI

Complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché alle opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle leggi vigenti.

Ai fini della verifica del rispetto delle norme relative a D3, VI, D4 per i corpi tecnici valgono le seguenti norme:

- per i corpi tecnici di altezza inferiore a m 1.40 non si applicano i limiti previsti per D3, VI, D1, D2, D4;
- per i corpi tecnici di altezza superiore a m 1.40 si applicano i limiti previsti per D4; non si applicano i limiti previsti per D3, D1, D2; la VI. rispetto ai confini e alle fronti deve essere almeno pari a 0,5;
- per i corpi tecnici in zona A non si applicano, in via generale, i limiti previsti per D3, VI, D1, D2, D4;
- per i corpi tecnici in zona D ed E la V.I. rispetto ai confini ed alle fronti potrà essere pari ad un terzo purchè confinante con zona D ed E. Sono fatte comunque salve le disposizioni di deroga alle normative comunali previste dalla legislazione inerente il superamento delle barriere architettoniche.

CORTE RURALE

definizione E' la porzione di terreno scoperto di pertinenza degli insediamenti sparsi, sistemata e consolidata, distinta dal circostante terreno agricolo, accessibile dalla rete stradale e fatta per servire agli edifici o impianti che su di essa insistono.

CORTINA EDILIZIA

definizione Fronti di più edifici o corpi edilizi aderenti o comunque disposti secondo un preciso allineamento lungo un asse di riferimento (in genere una strada) e costituiti prevalentemente da elementi tipologici seriali.

COSTRUZIONI

definizione Manufatti realizzati sul territorio di interesse per la disciplina urbanistica edilizia.

DISMISSIONE DELL' ATTIVITÀ'

definizione Cessazione di attività di un'azienda insediata in un particolare immobile ovvero il solo rilascio dello stesso da parte dell'azienda.

Il PRG indica, in caso di cessazione dell'attività, le modalità per una rifunzionalizzazione compatibile.

DISTANZE

Le distanze dai confini di proprietà, di zona, tra fabbricati e confini stradali, con il criterio di visuale libera, servono per determinare la corretta posizione del fabbricato nel lotto.

D1 = distanza dai confini di proprietà

E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, da intendersi come limite della proprietà che ricade all'interno della stessa zona urbanistica.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e negli interventi di demolizione e ricostruzione è prevista una distanza minima di 5 mt.

Negli interventi sui fabbricati esistenti (compresa la sopraelevazione) si mantengono le distanze esistenti, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata delle zone omogenee "A".

D2 = distanza dai confini di zona

E' la distanza intercorrente tra il fabbricato e il confine di zona e si applica tra zone omogenee diverse.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici residenziali, e nell'ampliamento o sopraelevazione di edifici residenziali, si applica una distanza minima di 5 mt.

E' fatto salvo il caso in cui siano contestualmente presenti le seguenti condizioni con riferimento al lotto preesistente alla data di adozione del presente PRG:

1. Le due diverse zone omogenee siano della stessa proprietà
2. La zona omogenea interessata all'intervento sia di completamento residenziale, mentre quella confinante sia destinata a verde di qualsiasi tipo o a zona agricola

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 5 mt nelle zone di completamento.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 5 mt.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche.

D3 = distanza tra edifici

E' la distanza intercorrente tra edifici prospicienti (pareti finestrate).

Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e negli interventi di demolizione e ricostruzione, è prevista di norma una distanza minima di 10 m.

Negli interventi su edifici esistenti (compresa la sopraelevazione) si mantengono le distanze preesistenti ad eccezione che negli interventi di demolizione e ricostruzione.

D4 = distanza dalle strade

Il parametro D4 determina la distanza dai confini stradali da rispettare negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e demolizione e ricostruzione, e viene definito in:

D4.1 = distanza dell'edificazione dai confini delle strade;

D4.2 = distanza delle recinzioni dai confini delle strade.

Le distanze dai confini stradali sono definite per singola zona urbanistica e all'art. 50 delle presenti N.T.A., nel rispetto delle distanze minime previste dal Nuovo Codice della Strada.

EDIFICAZIONE

definizione Realizzazione di nuovi volumi attraverso interventi trasformativi.

EDIFICIO

definizione Classe di costruzioni che si qualifica come contenitore di spazi, organizzabili in funzione di particolari attività svolte o assistite dall'uomo.

ESISTENTE ALLA DATA (...) (USO, SC, ALLOGGIO)

definizione L'esistenza, alla data di riferimento, della condizione richiesta dalla norma (uso, Sc, alloggio), deve essere provata da atti legittimanti, quali concessioni edilizie approvate, ancorché realizzate successivamente alla data di riferimento, ovvero in carenza di concessione edilizia, dall'accatastamento eseguito in periodo anteriore a tale data.

In carenza di dati probanti circa la misura della Sc negli edifici rurali alla data di riferimento, si acquisisce atto notorio o atto sostitutivo attestante lo stato di consistenza alla data predetta.

Non sono computabili come esistenti usi, superfici o unità abitative realizzati abusivamente e non condonati.

FABBRICATO

definizione Vedi "Edificio".

H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

definizione E' la media delle altezze delle varie fronti (Hf).

Il P.R.G. stabilisce il valore massimo (Hmax) che può assumere questo parametro per le diverse zone urbanistiche o per singoli tipi di edifici.

prescrizioni Nei fabbricati, che abbiano altezza superiore a quella massima prescritta per la zona urbanistica in cui ricadono, può essere mantenuta l'altezza esistente e può essere previsto quanto indicato all'art. 9 delle presenti NTA, tranne che negli interventi di demolizione e ricostruzione.

HF = ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DEI FABBRICATI

definizione Si determina come differenza tra le due quote:

a - media del marciapiede o del terreno;

b- soffitto (intradosso solaio) dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio).

prescrizioni Il piano del terreno sistemato non potrà eccedere i ml 3.00 in sbancamento e i ml 1,50 in riporto (valore medio) rispetto al piano di campagna preesistente, semprechè tali sistemazioni siano

necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno.

Nel caso di autorimesse interrate o seminterrate, il percorso di accesso in trincea non viene considerato piano del terreno sistemato; in tal caso, per il calcolo della visuale libera e della altezza massima, si farà riferimento al terreno sistemato lungo il perimetro esterno a tale percorso carraio.

Per gli edifici a schiera o a corpi di varia altezza, le altezze dovranno essere calcolate per ogni singolo corpo.

IMMOBILE

definizione Unità fisica (terreno o edificio) di rilevanza catastale e di interesse per la disciplina urbanistico edilizia.

IMPIANTI

definizione Classe di costruzioni che si qualificano per forma e funzioni in rapporto ad attività principali di cui sono supporto e normalmente si articolano in:

- impianti tecnici, in quanto elementi a stretto servizio di un edificio, complesso o singola attività;
- impianti tecnologici, in quanto oggetti che assumono rilevanza di per sé dal punto di vista fisico o della complessità tecnologica.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT)

definizione Volume utile lordo massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale mc/ha

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF)

definizione Volume totale massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq)

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

definizione Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha)

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

definizione Superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq)

INFRASTRUTTURE

definizione Complesso di opere necessarie alla mobilità, alla comunicazione, all'adduzione di risorse idriche ed energetiche, al collettamento e depurazione degli scarichi e rifiuti ed in genere alla struttura insediativa ed economico-produttiva di un territorio.

LIMITE DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

definizione Linea teorica determinata dalla misura della distanza da un immobile, infrastruttura, impianto o altro, rispetto al quale è costituito l'obbligo di arretramento; oltre tale linea non possono essere realizzati interventi edilizi trasformativi.

MANUFATTI ACCESSORI ALLA RESIDENZA O AD ALTRE ATTIVITA'

Piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui.

Comprendono:

- 1) piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
- 2) piccole serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura non

superiore ai 50 cm;

3) gazebo (un chiosco da giardino, aperto sui lati). Il gazebo è una costruzione isolata dalle altre ancorata al terreno, priva di fondazioni, con struttura in legno o in metallo con copertura. Non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.

Il relativo progetto deve documentare in particolare:

- le relazioni tra edifici principali e manufatti accessori;
- i materiali impiegati e l'aspetto dell'oggetto edilizio;
- il rispetto dell'indice di visuale libera pari a 0.5' dai confini di proprietà e di tipologia di zona;
- il rispetto della distanza prescritta dalla sede stradale. Tali manufatti vengono conteggiati ai fini degli indici edilizi.

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE

definizione La monetizzazione delle aree di cessione è la facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle norme di P.R.G., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con delibera di Consiglio comunale, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Tale facoltà è applicabile ai sensi dell'art. 18 della L.R. n°6 del 30/1/1995 quando le aree di cessione non siano concretamente reperibili, né all'interno dell'area di intervento né all'esterno di essa, ovvero, pur risultando reperibili, non rappresentino entità significative ai fini della fruizione pubblica o richiedano interventi eccessivamente onerosi e sproporzionati per attrezzarle. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, si considera entità significativa un'area di cessione di superficie pari o superiore al minimo tra i seguenti parametri: n. 3 stalli di sosta di dimensioni conformi alla normativa vigente ovvero relativa superficie.

Le somme così introitate dal Comune sono destinate alla acquisizione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria e alla loro realizzazione o alla progettazione ed esecuzione di interventi pubblici da parte del Comune sul territorio, definiti nei Bilanci di previsione e nei Programmi poliennali di investimento.

prescrizioni La monetizzazione delle aree di cessione è autorizzata dall'organo comunale competente ad emettere il provvedimento autorizzativo o concessorio o approvativo dello strumento urbanistico attuativo.

P = NUMERO DI PIANI

definizione E' il numero massimo consentito di piani di calpestio dell'edificio compresi i piani seminterrati, i piani parzialmente interrati e i piani sottotetto con caratteristiche di abitabilità ed esclusi i piani totalmente interrati.

prescrizioni Nei fabbricati che abbiano numero di piani superiore a quello massimo prescritto per la zona urbanistica in cui ricadono, può essere mantenuto il numero di piani esistente, tranne che negli interventi di demolizione e ricostruzione.

PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

definizione Rappresentano gli appositi spazi per parcheggi da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942

n. 1150, modificato dall'art. 2 della Legge 24/3/1989 n. 122, da prevedersi anche per gli interventi di ristrutturazione ai sensi degli art. 36 e 37 della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47.

prescrizioni

Tali spazi dovranno essere ricavati all'interno delle costruzioni in misura non inferiore ad un posto macchina per alloggio, nel caso di costruzioni residenziali. Gli spazi di parcheggio richiesti dalle norme di P.R.G. eccedenti la quota reperita all'interno delle costruzioni, ovvero la totalità degli spazi di parcheggio nel caso non siano previste superfici residenziali, saranno reperiti nell'area di pertinenza; qualora tali spazi non siano totalmente disponibili entro il lotto di pertinenza, potranno essere individuati anche all'esterno di esso, purché a distanza congrua tali da risultare ad esso funzionali e comunque in zona urbanistica che ne ammetta la realizzazione: tali aree dovranno essere asservite all'edificio con vincolo di destinazione trascritto.

La dotazione minima richiesta per i diversi usi è comprensiva degli spazi esistenti già destinati a parcheggi pertinenziali.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora per ragioni connesse alla morfologia del fabbricato, alla sua tipologia e al contesto edilizio nel quale è inserito, non sia possibile reperire la quota di parcheggio di pertinenza nella misura stabilita per gli usi specifici previsti, il soggetto che interviene potrà richiedere di operare la monetizzazione delle aree secondo una procedura equivalente alla monetizzazione delle aree di cessione.

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti; la loro localizzazione, organizzazione, caratteristiche tipologiche e dotazioni devono corrispondere a quanto previsto nel punto 5.2 della Del. CR n° 1253 del 23/9/1999.

Con riferimento alla Legge n. 122/1989, la dotazione di parcheggi pertinenziali da reperire per le diverse tipologie di insediamento è espressa come segue:

- insediamento residenziale	10 mq / 100 mc
- insediamento commerciale-direzionale	10 mq / 60 mc
- insediamento alberghiero	10 mq / 100 mc
- insediamento di magazzini, deposito commerciale e ingrosso	10 mq / 150 mc
- insediamento ristoranti e affini	10 mq / 100 mc
- insediamento teatri - cinema e luoghi divertimento	10 mq / 100 mc
- insediamento industriale e artigianale	10 mq / 300 mc

Ai fini del computo delle superfici da reperire per i parcheggi pertinenziali, il volume dell'immobile va calcolato come prodotto delle superfici lorde dei locali oggetto di intervento (ad eccezione di quelli interrati, di quelli destinati ad autorimessa e di quelli posti al piano sottotetto aventi altezza media ponderale inferiore a m 1,70) per la loro altezza lorda misurata dalla quota di pavimento a quella dell'estradosso del solaio (media se di copertura).

PARCHEGGI PUBBLICI

definizione

Rappresentano le aree di sosta e manovra dei veicoli, da reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune per ciascun insediamento secondo le norme di piano ed ai sensi delle leggi vigenti in rapporto alla superficie teorica realizzabile.

prescrizioni

I parcheggi pubblici dovranno di norma essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e all'esterno delle recinzioni.

Nei parcheggi di modesta dimensione e nei parcheggi fiancheggianti le strade a fondo cieco potranno essere accettate soluzioni che non prevedano spazi di manovra differenziati dalla sede

stradale e dalle aree di sosta.

I parcheggi pubblici rappresentano un'opera di urbanizzazione del territorio e pertanto il Comune può richiedere, autorizzare, attuare direttamente la realizzazione in qualsiasi zona urbanistica del P.R.G., purché non in contrasto con le norme di zona relative.

PERGOLATO

definizione

Telaio semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali e tamponamenti laterali, facilmente amovibile, leggero, eseguito nelle pertinenze di fabbricati o a copertura di terrazze, costituito da intelaiature in legno o metallo idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti o coperture permeabili (tende solari, ecc.). I pergolati sono costituiti da elementi leggeri assemblati fra loro in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni, di altezza massima nel punto più alto pari a m 3,50 e che consenta la rimovibilità previo/tramite smontaggio e non per demolizione. Per i soli pergolati posti al servizio di esercizi pubblici, è consentita l'installazione di tamponamenti laterali non rigidi e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.

prescrizioni

L'installazione di pergolati è sempre soggetta al rispetto delle normative di settore, con particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004.

L'installazione di pergolati presuppone il rispetto della disciplina urbanistico-edilizia, la presentazione di Denuncia di Inizio Attività ed il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nei seguenti casi:

- in tutti i centri storici, come perimetrati dal P.R.G. e disciplinati dal P.S.C.;
- in corrispondenza degli edifici (e relative aree di pertinenza) di valore storico-architettonico schedati e disciplinati dall'elaborato D.2-SR dello stesso P.S.C.;
- in corrispondenza degli immobili considerati beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte seconda;
- in corrispondenza degli edifici (e relative aree di pertinenza) evidenziati con simbolo "edifici di valore storico, tipologico ed ambientale" negli elaborati di P.R.G. in scala 1:2000 (tavv. 3 "ZONE URBANISTICHE").

Nelle restanti aree del territorio comunale l'installazione di pergolati costituisce attività non rilevante ai fini edilizi."

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

definizione

Vedi "Territorio urbanizzato.

PERIMETRO DI INTERVENTO UNITARIO

definizione

Definisce per le aree soggette a strumento urbanistico preventivo o a comparto diretto, ovvero in ogni caso in cui sia individuato sulla cartografia di P.R.G., le superfici da interessare unitariamente con lo strumento di attuazione previsto dalle norme.

Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti subcomparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

prescrizioni

All'interno del perimetro di intervento unitario il P.R.G. può individuare aree aventi differenti destinazioni di zona urbanistica. In tal caso il disegno sulla cartografia di P.R.G. rappresenta una proposta di massima di utilizzazione dell'area, che in sede di progetto attuativo può essere motivatamente modificata, purché non si alterino i principi generali dell'organizzazione urbanistica

e le variazioni riguardino modeste traslazioni di viabilità e/o spostamenti di limiti delle zone interne e/o riduzione o ampliamento delle stesse, nel rispetto comunque degli indici e dei parametri prescritti dalle norme.

In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia di P.R.G. solo gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che potranno risultare dimensionalmente superiori o inferiori allo standard richiesto dalle norme.

Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di P.R.G. e rispondenti allo standard, ovvero in rapporto alle specifiche prescrizioni di zona, proporre la monetizzazione.

PERMEABILITA' DEI SUOLI

definizione Si fa riferimento alle aree soggette a processi di trasformazione che modificano in parte un suolo da permeabile a impermeabile (asfalto, cemento, ecc.).

prescrizioni Va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento.

Di norma non é ammesso il convogliamento delle acque bianche in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree rurali in aree urbanizzate. Anche nelle zone consolidate va favorita la massima previsione di superfici permeabili.

PERTINENZE CORTILIVE (=AREE CORTILIVE)

definizione Spazi non coperti da edificazione o eventualmente interessati da piccoli manufatti o impianti, connessi funzionalmente all'edificio principale e da questi dipendenti per le forme d'uso, di organizzazione e di assetto formale.

PIANO

definizione Spazio del fabbricato, praticabile in tutto o in parte, compreso tra due solai e collegato ad altri eventuali piani del fabbricato e/o all'esterno dello stesso.

PIANO PROGRAMMA

definizione Il Piano Programma è da intendersi come uno strumento di attuazione previsto, generalmente nelle zone urbanistiche B2 non necessitanti di opere di urbanizzazione generale e di limitata estensione nelle quali il P.R.G. riconosce l'opportunità di procedere ad interventi finalizzati alla riqualificazione del tessuto residenziale e terziario e degli spazi aperti.

prescrizioni Nell'ambito delle zone urbanistiche B2 e di altre zone analoghe i proprietari interessati, in accordo comune, provvedono ad individuare il perimetro delle aree da sottoporre al Piano Programma, che preventivamente alla richiesta di concessione edilizia deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

I contenuti del Piano Programma sono:

- estratto di P.R.G.;
- certificato di consultazione catastale per le unità interessate dall'intervento, rilasciato dal Catasto terreni in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della domanda di concessione;
- rilievo topografico dell'area in scala non inferiore a 1:200;

- progetto di sistemazione urbanistica edilizia con indicazione delle eventuali aree di urbanizzazione primaria da realizzare a cura dei proprietari e da cedere al Comune, delle eventuali aree di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune, delle eventuali sistemazioni stradali e pedonali, delle aree da edificare, degli elementi edilizi da sottoporre ad eventuale demolizione, delle altezze, del numero dei piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- progetto di sistemazione del terreno e delle aree verdi con indicazione degli elementi arborei e arbustivi da piantumare e relative essenze;
- progetto esecutivo degli eventuali impianti tecnologici in scala non inferiore a 1:200;
- assonometria della sistemazione di progetto con specificazione dei principali materiali da impiegare a vista;
- relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relative alla stima dei costi delle eventuali opere di urbanizzazione previste.

PIANO SOTTOTETTO ABITABILE O UTILIZZABILE

definizione Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto

prescrizioni Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità ai sensi del DM 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n° 190.

Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come SAC = Superficie accessoria) nelle parti in cui l'altezza utile supera m. 1.80 (rif. art. 2 LR n° 11/98 e *Circolare applicativa del 1/10/2001*)

PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE

definizione Il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) è attuato e approvato dal Comune secondo le procedure fissate dall'art. 25 della L.R. 47/1978.

prescrizioni Il PSA può essere attuato solo per incrementi correlati ad esigenze produttive su fabbricati non residenziali connessi all'agricoltura e solo per le seguenti finalità:

- superamento degli indici/parametri di zona;
- deroga al minimo aziendale;
- superamento delle superfici massime consentite.

I superamenti e le deroghe di cui sopra non potranno in ogni caso superare il 30% dei relativi valori consentiti nella zona.

PRECARI

definizione Volumi realizzati con struttura, materiali e forme atte solo a rispondere ad esigenze funzionali limitate nel tempo, privi di concessione edilizia.

PROGETTO UNITARIO

definizione Strumento di iniziativa privata relativamente alle zone per nuovi insediamenti residenziali di cui al 4° Comma art. 38 LR n° 47/1 978 e con riferimento alle zone urbanistiche C1.

prescrizioni Il progetto unitario è costituito da:

- planimetria dell'intero comparto con inquadramento territoriale in scala 1:1.000

- planimetria di progetto con gli schemi tipologici degli interventi edilizi e dell'impianto distributivo, con l'indicazione dei progetti edilizi - stralcio in scala 1:500
- progetto di assetto planivolumetrico
- nuovo assetto della viabilità, dei parcheggi, delle reti tecnologiche, delle aree verdi
- indicazione delle aree destinate ad uso pubblico, da cedere gratuitamente al Comune
- contenuti della Convenzione associata al progetto unitario.

PROGETTO UNITARIO DI INTERVENTO

definizione Progetto edilizio esteso ad una superficie di intervento, richiesto nei casi e secondo le prescrizioni di P.R.G.

PROGETTO DI PARCO FLUVIALE

definizione Strumento di iniziativa pubblica relativamente all'ambito morfologico del fiume nel contesto dei centri abitati di Predappio e di Fiumana, finalizzato alla riqualificazione, riordino e ricomposizione di elementi antropici, fisici, biologici.

prescrizioni Il progetto individua due ambiti:

- aree attrezzate e di rigenerazione ambientale a ridosso dei centri abitati rispetto alle quali vanno prescritte azioni di recupero e di sistemazione a verde degli argini, la formazione di percorsi ciclo - pedonabili, la rifunzionalizzazione bio-compatibile di attività produttive dismesse,

- aree a prevalente interesse naturalistico a protezione del patrimonio boschivo vegetale e del verde rurale.

Gli ambiti delle aree attrezzate del Parco fluviale concorrono alla formazione degli standards urbanistici.

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO PER LA QUALITA' AMBIENTALE, ARCHITETTONICA E SOCIALE

definizione Strumenti di iniziativa pubblica in ambiti urbani di Predappio e di Fiumana (parti di tessuti storici, aree interstiziali, di degrado edilizio ed ambientale) finalizzati a promuovere e coordinare gli interventi privati per la riqualificazione urbana

(Rif. LR n°6/1995 art. 20 - 21, LN n° 179/1992 art. 16 e art. 2, LR n°47/1978 art. 37, LN n° 457/1978 art. 27, LN n°493/1993 art. 11, LR n°19/ 1998, Decreto Min. Lavori pubblici del 25/9/1998).

Q = RAPPORTO DI COPERTURA

definizione Rappresenta il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

prescrizioni Rapporto di copertura deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi.

QUADRI DI RIFERIMENTO AMBIENTALI (Unità di paesaggio)

definizione Il PTPR definisce all'art. 6 le metodologie e le finalità da considerare nella individuazione dell'Unità di paesaggio di rango comunale, attraverso l'identificazione delle componenti del paesaggio e degli elementi fisici, biologici, antropici caratterizzanti, evidenziando le invarianti e le condizioni per il mantenimento della loro integrità.

Il PRG individua i Quadri di riferimento ambientali (Unità di paesaggio di rango comunale)

nell'organizzazione aggregata di Unità idrografiche significative quali ambiti più appropriati della descrizione fisiografica e geomorfologica delle componenti e degli elementi prevalenti caratterizzanti il paesaggio, fisici, biologici, antropici, valori di percezione visiva; ambiti di riferimento da assumere anche per il recapito di politiche coordinate ecosostenibili di conservazione "attiva" (ripristino, manutenzione, valorizzazione) degli ambienti di fondo valle, collinari e medio - montani.

QS = QUOTA AL SUOLO

- definizione* Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
- prescrizioni* Nei casi di interventi edilizi la quota al suolo non dovrà risultare elevata in misura superiore a 1,50 ml rispetto alla preesistente quota del terreno.
- In sede di progettazione dovrà comunque essere particolarmente accurato lo studio delle quote di terreno di progetto, in relazione a quelle esistenti nel contesto circostante.
- Dal punto di vista morfologico vanno evitati salti di quota, mentre vanno privilegiate la continuità e le lievi pendenze.
- Dal punto di vista funzionale deve essere studiato il rapporto tra nuove urbanizzazioni e territorio circostante.

SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO

- definizione* Diritto di passaggio costituito su un terreno privato in favore della collettività, attrezzato secondo le modalità più congrue.

SOPRAELEVAZIONE

- definizione* Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile.

SUPERFETAZIONE

- definizione* Volume edilizio in ampliamento di un edificio preesistente realizzato non secondo criteri di organico sviluppo dell'impianto originario e generalmente non congruo sotto l'aspetto architettonico formale, tale da evidenziare normalmente un contrasto con l'edificio originario.

S1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- definizione* Comprende le aree destinate a:
- strade e percorsi pedonali, secondo progetto;
 - spazi di sosta e di parcheggio a diretto servizio dell'insediamento, definiti come "parcheggi pubblici" e quantificati dal P.R.G. in termini di standard;
 - spazi destinati ad impianti tecnologici al servizio dell'area secondo progetto (compresi gli spazi necessari alla realizzazione degli allacciamenti funzionali con le reti esistenti al contorno);
 - spazi di verde elementare, sia pubblici sia privati sottoposti a servitù di uso pubblico qualora richiesti nelle singole zone di P.R.G.

- prescrizioni* La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico dei soggetti attuatori.

Le cabine ENEL e le infrastrutture relative a reti tecnologiche considerate dalle norme di settore opere di

urbanizzazione primaria, anche se poste in aree private, non sono tenute al rispetto dei parametri HF, D1, D2, D3, D4 e non incidono sul computo della SC.

S2 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

definizione Comprende le aree destinate a:

- servizi prescolastici;
- scuola dell'obbligo;
- servizi di interesse comune;
- verde pubblico;
- aree di parcheggio eccedenti quelle a diretto servizio dell'insediamento.

Il P.R.G. stabilisce il valore minimo che assume questo parametro per le diverse zone urbanistiche.

prescrizioni La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria negli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica è posta a carico dei soggetti attuatori nella misura determinata nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo; nei restanti modi di attuazione può essere richiesta ai soggetti attuatori e da questi effettuata in alternativa alla corresponsione degli oneri relativi calcolati sulla base delle tabelle parametriche.

SAU = SUPERFICIE AGRICOLA UTILE

definizione E' la superficie dell'azienda agricola utilizzabile ai fini dell'applicazione degli indici edificatori. Comprende tutti i terreni di pertinenza dell'azienda così come specificato al successivo art. 27 delle presenti NTA; non possono essere comunque computati terreni non compresi nelle zone omogenee E.

prescrizioni E' consentita l'edificabilità sul territorio comunale nel caso che la SAU complessiva dell'azienda sia ricompresa per più della metà nello stesso.

SAC = SUPERFICIE ACCESSORIA (da non applicarsi in zona rurale)

definizione La superficie accessoria (SAC) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti, dell'unità edilizia:

- a) spazi aperti coperti di qualunque genere, salvo gli spazi di collegamento verticali;
- b) spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari: ad esempio soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere;
- c) spazi di circolazione e collegamento orizzontale al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atrii ed androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;
- d) spazi tecnici praticabili: ad esempio centrali termiche, vani motore ascensori e simili;
- e) pertinenze chiuse delle singole unità immobiliari, e cioè esclusivamente: cantine, autorimesse pertinenziali, posti auto pertinenziali, soffitte pertinenziali;

SC = SUPERFICIE COMPLESSIVA

definizione La superficie complessiva SC degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula: $SC = SU + 0,6 SAC$.

La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale U_t e dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f .

Nel calcolo della SC nelle zone agricole, la superficie accessoria, relativa ai servizi dell'abitazione

agricola nonché qualsiasi altra superficie relativa a spazi chiusi o aperti e coperti, viene conteggiata al 100% del valore numerico

Sf = SUPERFICIE FONDIARIA

definizione Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo corrisponde alla differenza tra la Superficie territoriale e le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di attuazione edilizia diretta corrisponde all'area di intervento.

La superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione delle opere edilizie in applicazione degli indici di zona urbanistica, è asservita alle opere medesime e non può essere separata da queste.

Nel caso di interventi in zona E, destinati ad usi non agricoli, si considera Sf, al fine della misurazione di Q, l'area di pertinenza dell'edificio su cui si interviene.

Sm = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

definizione Area minima richiesta per ogni modo di attuazione.

Nel caso di attuazione edilizia diretta non sono ammesse soluzioni di continuità dell'area di intervento.

prescrizioni Il progetto di intervento deve essere esteso a tutti gli immobili compresi all'interno della superficie minima di intervento, in modo congruente con eventuali vincoli cartograficamente determinati dal P.R.G.

Il progetto deve definire i tempi di realizzazione di tutti gli interventi: nel caso siano previsti anche interventi di riordino edilizio e di risanamento delle aree libere, solo al compimento di questi stessi potrà essere rilasciato il certificato di conformità relativo agli altri immobili.

Sp = PAVIMENTAZIONE MAX DELL'AREA A VERDE

definizione Il parametro di Sp determina la superficie massima pavimentabile con materiali drenanti dell'area a verde (Vp), per camminamenti, percorsi, aree di sosta, ecc.

SQ = SUPERFICIE COPERTA

definizione Area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le logge, i porticati, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Il P.R.G. stabilisce il valore massimo che può assumere questo parametro per le diverse zone urbanistiche.

St = SUPERFICIE TERRITORIALE

definizione Area soggetta a strumento urbanistico preventivo comprendente le aree per la urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 e la superficie fondiaria Sf.

prescrizioni La St va misurata al lordo della viabilità di urbanizzazione primaria eventualmente esistente o prevista internamente all'area dallo strumento urbanistico preventivo.

SU = SUPERFICIE UTILE

definizione La superficie utile (SU) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, salvo quelli che costituiscono sue pertinenze.

prescrizioni Sia la SU che la SAC si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad esempio murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad esempio canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad esempio armadi a muro e pareti contenitore).

Dal computo delle SU e SAC sono esclusi:

- i porticati con servitù di uso pubblico;
- gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale (comprehensive dei relativi pianerottoli intermedi che non disimpegnano vani), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
- tutti gli spazi scoperti non praticabili;
- tutti gli spazi non fruibili;
 - i locali interrati o seminterrati non eccedenti la SQ dell'edificio destinati a cantine, autorimesse, centrali termiche, a condizione che le altezze nette interne dei locali non eccedano la dimensione di m 2.50 ed il soffitto, misurato dall'intradosso del solaio, non emerga più di m 1.00 dalla quota del terreno. Sono parimenti esclusi dal computo di SU e SAC, anche se eccedenti la SQ dell'edificio, le rampe di accesso coperte e i percorsi coperti carrabili di accesso alle autorimesse di cui sopra.
 - i vani sottotetto (non accessibili e non collegati con l'unità immobiliare) la cui altezza netta interna fra l'estradosso del solaio e l'intradosso della copertura non superi ml 1.80 ;
 - terrazzi e balconi con aggetto non superiore a ml 1.50.

SV = SUPERFICIE DI VENDITA

definizione La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114/98, delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi. In termini di classi dimensionali le tipologie di esercizi commerciali sono le seguenti:

- esercizi di vicinato: con superfici non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti;
- medio - piccole strutture di vendita: gli esercizi ed i centri commerciali aventi superfici di vendita dai 150 mq fino a 800 mq nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e fino a 1500 mq nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti;
- medio - grandi strutture di vendita : gli esercizi ed i centri commerciali aventi superfici di vendita superiore a 800 mq fino 1500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e gli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq fino a 2500 mq nei comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti;
- grandi strutture di vendita a livello superiore: alimentari con almeno 4500 mq di superficie di vendita e non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

Si precisa inoltre che, a recepimento delle prescrizioni dettate dal Documento assunto dalla Conferenza dei servizi provinciale in data 21 marzo 2000:

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

- fatto salvo il caso degli esercizi di vicinato e delle strutture di vendita di rango medio - inferiore, nel rispetto dei parametri relativi agli standards urbanistici ed alle dotazioni pertinenziali é consentito il passaggio univoco dalla categoria merceologica alimentare a quella non alimentare;

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

Ulteriori specifiche definizioni sono indicate al punto 1. della Del. CR n° 1253/1999.

TERRITORIO URBANIZZATO

definizione Il perimetro del territorio urbanizzato individua le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi ai sensi del comma 3 dell'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche.

Il territorio urbanizzato è costituito dai centri urbani, il cui perimetro è individuato nelle tavole di P.R.G.

UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

definizione Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie complessiva del o dei fabbricati (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

UNITA' EDILIZIA

definizione Si definisce unità edilizia l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze. Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza o lotto, corpi accessori anche staccati dall'edificio principale destinati a funzioni pertinenziali (quali garage, cantine, centrale termica, altri impianti), ed inoltre alberature, impianti ed altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, ecc. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'unità edilizia.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione che presenta caratteri di autonomia dal punto di vista funzionale è identificabile come autonomo edificio e dà luogo ad una propria unità edilizia. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due unità edilizie indipendenti siano state organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica unità edilizia.

UNITA' MINIMA DI ATTUAZIONE

definizione Individua gli immobili per i quali, nei casi e secondo le prescrizioni delle norme di P.R.G., deve essere presentato un progetto unitario, che può contenere al suo interno un grado di precisazione progettuale diversificato sulle diverse parti dell'unità minima, e prevedere fasi temporali di intervento eventualmente limitate ad una sola parte.

USO

definizione Indica, in base ad un elenco predefinito, l'utilizzazione di uno spazio fisico avente rilievo sotto il profilo della disciplina urbanistico-edilizia.

Gli usi sono raggruppati in Funzioni, sulla base del criterio della analogia della tipologia insediativa e dell'attività svolta.

Le norme di attuazione utilizzano le seguenti locuzioni:

- uso ammesso: indica l'uso di cui è consentito il nuovo insediamento, l'insediamento per mutamento d'uso o la conferma se esistente;
- uso di nuovo insediamento: indica l'uso assegnato da concessione edilizia ad un nuovo immobile;
- uso esistente: indica in una unità edilizia l'uso legittimato da concessione o autorizzazione edilizia, confermato da successiva autorizzazione di abitabilità o usabilità, ovvero, in mancanza, l'uso risultante dall'ultimo accatastamento;
- mutamento d'uso: indica la variazione da un uso esistente ad un uso diverso. Per effetto dell'art. 3 della L.R. n°46/1988 si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso esistente dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione superiore a 30 mq per unità immobiliare (art. 16 LR n°6/1995);
- trasformazione (d'uso): indica l'azione di mutamento d'uso mediante l'esecuzione di opere edilizie;
- destinazione (d'uso): indica l'uso o l'insieme di usi assegnato dal P.R.G. a porzioni di territorio o a singoli immobili.

UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

definizione Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie complessiva del o dei fabbricati (SC) e la superficie territoriale (St).

prescrizioni L'indice di utilizzazione territoriale deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca una variazione della SC.

VARIANTI NON ESSENZIALI PER IL CONTEGGIO DELLA SC

definizione Le opere oggetto di concessione o autorizzazione rilasciata, per le quali sia richiesta una variante non sostanziale non sono soggette a verifica della SC se le piccole modifiche previste (spostamenti di tramezzi e modifiche alla distribuzione interna) non comportano modifiche alle SUL, anche se si realizzano modeste variazioni della SC asservita.

V = VOLUMETRIA

definizione E' la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde, misurate cioè da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso del solaio di copertura per i sottotetti con altezza media superiore a ml 1,70.
Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0,30.

VERDE ATTREZZATO

definizione Verde di uso pubblico organizzato per specifiche attività mediante attrezzature e arredo per il gioco, lo sport, il riposo, ecc.

VIABILITA'

definizione Indica l'insieme della rete stradale destinata alla circolazione di mezzi, persone e animali.

Vp = VERDE PRIVATO DI PERTINENZA

- definizione* Il parametro Vp determina la quota minima di superficie da organizzare a verde privato.
- prescrizioni* In tali aree le pavimentazioni andranno limitate ai soli percorsi pedonali, materiali e tecniche costruttive andranno scelti prioritariamente tra quelli drenanti.
- Nelle aree attrezzate a verde privato è ammesso l'inserimento di accessori quali panchine, fontane e giochi; è ammesso inoltre l'inserimento di strutture quali voliere, pergolati e cassette di legno (di pertinenza del giardino).
- Le attrezzature da giardino non potranno compromettere la permeabilità dei suoli e non potranno interessare, complessivamente, una superficie superiore a 1/10 dell'area a verde privato.
- In ogni caso gli interventi edilizi che comportano un aumento delle superfici impermeabili dovranno avvenire nel rispetto dell'art.9 delle Norme allegate al piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionali Romagnoli (approv. Con delib. C.R.n.350 del 17/032003) al fine di garantire l'invarianza idraulica nelle trasformazioni urbanistiche.*

VINCOLI

- definizione* Divieti o limitazioni posti agli interventi edilizi a tutela di specifici immobili o parti di territorio.

VI = VISUALE LIBERA

- definizione* Rappresenta il rapporto minimo che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e proprietà, dai cigli stradali, dal vertice di visuale libera di fronti prospicienti di altri edifici o dalle altre fronti dello stesso edificio (nel caso in cui su almeno una di queste si aprano finestre di vani di abitazione) e l'altezza delle fronti medesime.
- Per vertice di visuale libera deve intendersi il punto teorico individuato sul piano orizzontale dal distacco da osservarsi in applicazione della visuale libera dalla fronte del fabbricato.
- La visuale libera di un fabbricato preesistente, se inferiore al valore prescritto è da intendersi prevalente rispetto a tale valore, tranne il caso di interventi di demolizione e ricostruzione.
- prescrizioni* La visuale libera deve essere osservata, nel rapporto minimo di 0,5 ml/ml, negli interventi trasformativi.
- Negli strumenti urbanistici preventivi sono ammesse, tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.

VOLUME

- definizione* Indica la cubatura totale vuoto per pieno, entro e fuori terra, di un edificio.

VOLUMI DI SERVIZIO

- definizione* Volumi ospitanti l'uso "accessori", posti a servizio in modo durevole di un edificio principale con un rapporto economico-giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale, costituito da chi sia proprietario degli uni e dell'altro o titolare di un diritto reale su entrambi.

TITOLO I

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 - Articolazione dei tipi di intervento

I tipi di intervento previsti dal presente P.R.G. sono così articolati:

A) interventi generalmente validi :

interventi conservativi:

- **restauro e risanamento conservativo (RRC)**

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 31 lettera c) Legge 5 agosto 1978 n. 457;

- **ristrutturazione edilizia (RE)**

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi e impianti (art.31 lettera d) Legge 5 agosto 1978 n. 457;

interventi manutentori:

- **manutenzione ordinaria (MO)**

Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono incluse nella manutenzione ordinaria:

- la pulitura esterna di facciate, il ripristino o il rifacimento, senza alterazioni dei materiali esistenti, di intonaci esterni e rivestimenti esterni;
- le tinteggiature in generale e l'installazione di inferriate alle aperture esterne esistenti, ad eccezione di quelle ricadenti nella definizione di manutenzione straordinaria;
- la pulitura, la verniciatura, la riparazione, il ripristino, la sostituzione con altri di stesso materiale e tipologia di: infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere, balaustre;
- la riparazione ed il rifacimento delle pavimentazioni esterne purché - nelle zone storiche e in genere in contesti di pregio ambientale - con impiego di materiali con le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, qualora gli stessi risultino congrui al contesto di intervento, e con tecniche di posa tradizionali; in particolare devono essere ripristinate le pavimentazioni in pietra naturale (lastre, cubetti, acciottolati, ecc.) secondo i disegni ed i colori originali;
- la riparazione del manto di copertura con eventuale sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, e la riparazione, con l'eventuale loro sostituzione anche con materiali diversi, di comignoli;
- la realizzazione, la riparazione o il rifacimento della coibentazione del manto di copertura, delle grondaie, dei pluviali e delle converse;
- il rifacimento, la riparazione, l'adeguamento o l'integrazione delle reti o degli impianti tecnici (idrici, igienico sanitari, termici, elettrici, fognari, ecc.), che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico sanitari o tecnologici né la modifica di locali esistenti in termini di superficie o di apertura verso l'esterno;
- il rifacimento degli intonaci, degli infissi e dei rivestimenti interni, la posa o la sostituzione di controsoffittature e di isolanti termici e acustici.

- **manutenzione straordinaria (MS)**

Opere e modifiche necessarie per rinnovare parti, anche strutturali, degli edifici, nonché opere e modifiche per realizzare nuovi servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso dell'unità immobiliare.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

- le tinteggiature di immobili mai tinteggiati o le tinteggiature di colore differente da quello preesistente di muri o pareti esterne e l'installazione di inferriate alle aperture esterne esistenti da eseguirsi su immobili: 1) ricadenti nei centri storici, o 2) gravati da vincolo storico-architettonico di qualunque tipo, o 3) situati in zone di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- la realizzazione di: nuovi intonaci, pavimentazioni o rivestimenti esterni;
- il ripristino o il rifacimento di: intonaci o rivestimenti esterni, recinzioni, manti di copertura, se comportante alterazioni dei materiali esistenti;
- la realizzazione ex-novo di reti o impianti tecnici (idrici, igienico sanitari, termici, elettrici, fognari, ecc.) di cui gli immobili sono sprovvisti.

interventi adeguativi:

- **sopraelevazione (S)**

intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile;

- **demolizione (D)**

interventi di demolizione e recupero del sedime di costruzioni preesistenti e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale, funzionale;

interventi trasformativi:

- **ampliamento (AM)**

trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di nuove superfici e/o volumi, realizzate mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali;

- **demolizione e ricostruzione (DR)**

intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione;

- **ristrutturazione urbanistica (RU)**

interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 lettera e) Legge 5 agosto 1978 n. 457);

- **nuova costruzione (NC)**

realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'area precedentemente ineditata;

B) categorie di intervento per le zone territoriali omogenee A e per gli insediamenti soggetti al “vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale” (art. 36 Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47):

- **Restauro scientifico A1**

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

- **Restauro e risanamento conservativo A2**

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo, degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria A2 sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

- **Restauro e risanamento conservativo di tipo A - A2.1**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli interventi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

- **Restauro e risanamento conservativo di tipo B - A2.2**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

- **Ripristino tipologico - A2.3**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensione e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

- **Demolizione - A2.4**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

- **Ristrutturazione edilizia - A3**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A3 sono specificati all'interno di sottocategorie, tra le quali solo la categoria A3.1 è prevista dalle presenti norme:

- **Ristrutturazione - A3.1**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' inoltre prescritto, per gli interventi di tipo A3.1, il reperimento della quota di parcheggi di cui all'Art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n.765.

- **Ristrutturazione urbanistica - A4**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di lavori edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed

edilizio originario.

C) interventi relativi a cambiamenti dello stato d'uso:

- **cambio di destinazione d'uso**

con riferimento alle costruzioni costituisce intervento di cambio d'uso la modifica del tipo di uso, da uno a un altro dei tipi di uso come classificati dal PRG; con riferimento alle aree non edificate costituisce intervento di cambio d'uso esclusivamente il caso di realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.

Art. 6 - Articolazione dei modi di attuazione

I modi di attuazione del presente P.R.G. sono così articolati:

- 1.a. **attuazione edilizia diretta** che si esplica, secondo i casi e i modi previsti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio , in:
 - concessione edilizia (a sua volta articolata in: concessione onerosa, concessione gratuita e concessione convenzionata);
 - autorizzazione;
 - asseverazione;
 - comunicazione al Sindaco;

- 1.b. **attuazione edilizia diretta soggetta a particolare procedura** che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio e che comprende:
 - il comparto diretto;
 - il piano di sviluppo aziendale o interaziendale;
 - il piano di sviluppo

2. **strumento urbanistico attuativo** che si applica con le modalità indicate dalla legislazione vigente e dal Regolamento edilizio e che si articola in:
 - piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PPP);
 - piano particolareggiato di iniziativa privata (PPp);
 - piano per le aree destinate ad edilizia economica e popolare (PEEP);
 - piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (PIP);
 - piano di recupero di iniziativa pubblica (PdRP);
 - piano di recupero di iniziativa privata (PdRp);
 - programmi integrati di intervento per la qualità ambientale, architettonica e sociale; programmi di riqualificazione urbana (PRU)
 - piano programma.

I piani particolareggiati delle zone di espansione devono essere redatti rispettando le seguenti norme:

I PP interessano i comparti individuati nelle tavole di progetto del P.R.G

Il comparto può essere suddiviso in diversi stralci attuativi dallo stesso strumento urbanistico attuativo.

Lo strumento urbanistico attuativo sarà di norma predisposto dal Comune (piano particolareggiato di iniziativa pubblica) oppure dai privati proprietari di aree e immobili che abbiano ottenuto dal Comune l'autorizzazione a redigere i piani attuativi dopo specifica richiesta rivolta al Sindaco.

Nei tempi concordati con il Comune al momento dell'autorizzazione i proprietari dei terreni presentano al Comune uno schema di convenzione nella quale sia previsto:

- a) cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle infrastrutture di interesse generale con relative aree verdi complementari (S1), nonché alle opere di urbanizzazione secondaria (S2), previste nel PP;
- b) realizzazione a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PP;
- c) partecipazione, in misura proporzionale alla SC max realizzabile, alle spese di progettazione ed esecuzione sostenute dal Comune per le opere di urbanizzazione secondaria e per le infrastrutture di interesse generale ; è ammessa l'esecuzione diretta da parte dei privati di queste opere qualora esse siano realizzabili in maniera

- autonoma per ogni comparto o a stralci funzionali;
- d) quota parte del rimborso delle spese tecniche sostenute dal Comune per la predisposizione del PP, in misura proporzionale alla SC max realizzabile, calcolate secondo le vigenti tariffe professionali;
 - e) l'impegno a cedere al Comune, quando questi ne faccia richiesta, le aree aventi destinazione pubblica (zone G, F, H) ed eventualmente per interventi di edilizia residenziale pubblica, sulla base dei valori agricoli medi (di cui all'art. 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865) vigenti al momento dell'adozione del Piano Particolareggiato, ovvero secondo le norme vigenti.
 - f) i termini, comunque non superiori a 5 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a), b), d), fermo restando che i progetti esecutivi dei singoli interventi privati previsti nel PP potranno essere presentati per l'ottenimento delle concessioni edilizie solo dopo l'adempimento di tali obbligazioni;
 - g) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi di convenzione.

Art. 7 - Programma pluriennale di attuazione

L'attuazione del P.R.G. potrà avvenire sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree nelle quali debbono realizzarsi le previsioni di piano e le relative urbanizzazioni con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Al di fuori delle previsioni dei programmi pluriennali di attuazione possono realizzarsi solo gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e quelli di cui all'art. 6 della Legge 25 marzo 1982 n. 94 nel periodo previsto dalla suddetta legge.

Il contenuto e la procedura di formazione del programma pluriennale di attuazione sono regolati dall'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, dalla Legge Regionale 12 gennaio 1978 n. 2, dall'art. 19 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni e dall'art. 6 della Legge 25 marzo 1982 n. 94.

TITOLO I

CAPO II

ZONE URBANISTICHE

Art. 8 - Zona urbanistica A e A1
Zona del centro storico

ZONA OMOGENEA A

Generalità

Corrisponde alla zona A del P.R.G. preesistente, con una parziale modifica della linea di confine del centro storico, nella zona di Piazza Garibaldi, portata a ridosso della parte retrostante l'attuale porticato.

Prescrizioni e vincoli di zona

Come da apposita Disciplina Particolareggiata (art. 21 Norme tecniche di attuazione PRG preesistente) adottata con l'Atto di adozione del PRG, Del. C.C. n°77 del 18/5/1984, approvata con l'Atto di approvazione del PRG Del. G.R. n° 5117 del 28/10/1986 e successive varianti.

La modifica parziale del limite del centro storico di Piazza Garibaldi si accompagna alla indicazione di un Piano preventivo di iniziativa pubblica che disciplina gli interventi di riqualificazione a prevalente funzione commerciale dell'intero ambito (Piazza, porticato, area verde restrostante).

ZONA OMOGENEA A1

Generalità

Corrisponde alla Zona A1, ambito di nuova previsione "Predappio nuova" così come delimitato nelle Tav. 1 del presente PRG

Prescrizioni e vincoli di zona

Come da apposita Disciplina particolareggiata (art. 21 Norme Tecniche di Attuazione PRG preesistente) rilevabile nella Tav. 1.4 del presente PRG, caratterizzata dalla scelta di conservazione dell'impianto urbanistico a scacchiera, di tutela e valorizzazione dei contenitori dell'edilizia degli anni 1925 - 40 attraverso categorie di intervento di restauro scientifico e di risanamento conservativo di tipo A e B, di ristrutturazione edilizia con reinserimento ambientale relativamente a quegli episodi più recenti nella garanzia della continuità degli allineamenti dei fronti secondo le linee prevalenti negli isolati, di recupero e di risanamento delle aree libere e dei vuoti urbani di particolare valore ambientale e di uso pubblico, di tutela degli elementi di arredo urbano (recinzioni, scalea di accesso a palazzo Varano).

Vanno assunte le indicazioni sulla struttura organizzativa e compositiva, ambientale e sociale, contenute nella Relazione generale (rif. "qualificazione dei tessuti e degli elementi storico culturali") e le scelte di assoggettare la zona A1 a "programma di riqualificazione urbana" anche per definire le modalità di recupero e di riuso per funzioni urbane di rilievo degli edifici di valore storico - culturale.

Unità minime di intervento: la disciplina particolareggiata individua le parti del tessuto edilizio articolato in Unità minime per il recupero delle quali viene consentito l'intervento diretto che richiede la presentazione di un progetto unitario e/o di strumento urbanistico attuativo, il quale può articolarsi in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

Destinazioni d'uso: per ogni Unità minima di intervento si fa riferimento alla destinazione d'uso prevalente così come indicata nella Tav. 1.2, fino alla redazione del "programma di riqualificazione urbana".

Il "Programma di riqualificazione urbana" definisce - oltre che i contenuti e le modalità degli interventi per migliorare la qualità ambientale, architettonica e sociale dei complessi edilizi e degli spazi urbani, le

condizioni della mobilità e della accessibilità definite ai sensi del D.L.gs n°285/1992 "Nuovo codice della strada" - quell'insieme sistematico e coordinato di interventi finalizzati alla valorizzazione commerciale: opere di riqualificazione e ammodernamento dei punti di vendita, criteri guida per la riqualificazione delle devanure (vetrine, tende, insegne) e sulle caratteristiche tipologiche dei chioschi a carattere permanente per la vendita di giornali, riviste e dei chioschi di produzione e vendita di prodotti alimentari tipici, miglioramento dell'arredo urbano, azioni di promozione, coordinamento e gestione dei tempi delle attività, adeguamento della dotazione di parcheggi pubblici e di aree di sosta per mezzi di trasporto pubblico. Nel contesto del "Programma di riqualificazione urbana" delle zone A e A1 con riferimento alle vie principali a vocazione commerciale (Viale Matteotti e Viale Roma) si colloca il "Progetto di valorizzazione commerciale", ai sensi dell'art. 8 della LR n° 14/1 999, incentrato sull'area pubblica ed il contesto urbano di Piazza Garibaldi, con la previsione della pedonalizzazione dell'area, del trasferimento del mercato e la limitazione alla vendita di tipologie merceologiche compatibili.

I progetti di riqualificazione urbana e valorizzazione commerciale - nel migliorare le condizioni di continuità e di integrazione lungo i fronti delle vie urbane principali sopraddette - dovranno confermare e consolidare la distribuzione delle funzioni esistenti (residenziali, esercizi commerciali e non di vicinato, servizi sociali e culturali, pubblici esercizi ecc.) con riferimento alle unità edilizie degli isolati appartenenti alla zona A1.

Fino alla redazione e attuazione dei Progetto specifico di tutela e valorizzazione ambientale del vuoto urbano rappresentato dalla Piazza S. Antonio, é confermata l'attuale disciplina (Reg. comunale Del. CC n° 110 del 31/10/96) all'esercizio temporaneo del commercio sulle aree pubbliche, nella garanzia - ai sensi della LR n° 12/1999 e del DLgs n° 114/1998 e successive ordinanze del Ministero della Sanità del 2/3/2000 - dell'osservanza delle norme igienico sanitarie, di condizioni varie di accessibilità, di parcheggio e di sicurezza rispetto al traffico veicolare.

Art. 9 - Zona urbanistica B1
Zona residenziale urbanizzata

ZONA OMOGENEA B

Generalità

Corrisponde alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate .

Parametri

Uf = mq/mq 0,50

Hmax = ml 10,00

(ml 8,30 nelle zone di frangia ad ovest dell'abitato caratterizzate come quinte collinari)

Q = mq/mq 0,40 SF

D1 = mt. 5,00

D2 = mt. 5,00

D3 = mt. 10,00

D4.1 = rif. art. 50 delle presenti NTA

Vp = min. 30% della superficie scoperta

SP = max 25% di Vp

VI = 0,5

Standards urbanistici come da art- 37 L.R. 47/78 e s.m.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

Le aree di pertinenza degli elementi edificati non potranno essere rese impermeabili in misura superiore al 50% della superficie complessiva di pertinenza.

Ogni intervento richiesto e soggetto a concessione edilizia dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze, alla eliminazione di elementi incongrui, alla tutela, valorizzazione e incremento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente.

Nelle aree di pertinenza dell'edificio possono essere realizzate, anche interrato o seminterrato, autorimesse di uso privato e/o condominiale. Tali autorimesse, nel caso di manufatti accessori completamente interrati, potranno essere realizzate in confine di proprietà, anche in aderenza a pareti cieche; inoltre è ammessa la costruzione di nuove autorimesse con edificazione a confine, previste in relazione ad accordo trascritto tra i proprietari e ad un progetto edilizio unitario.

Nelle zone B1 e B2, di cui al successivo art. 10, per gli edifici residenziali, non residenziali e misti esistenti alla data di adozione del presente PRG, che si intendono ampliare per ricavare una nuova unità immobiliare, per migliorare l'abitabilità delle singole unità immobiliari o per la creazione di servizi, è consentito un incremento *nei limiti fissati dai parametri specificati* della superficie lorda esistente attraverso interventi che prevedano in alternativa:

- sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo della copertura per una altezza massima di 50 cm., al fine di rendere abitabili anche parzialmente i sottotetti esistenti.

La sopraelevazione delle murature perimetrali deve rispettare le distanze minime prescritte dal Codice civile, e può comunque avvenire anche a confine o in aderenza;

CASSATO

E' inoltre applicabile nelle zone B1 e B2 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti relativi agli edifici destinati in prevalenza a residenza, quanto disposto dall' art. 2 della LR n° 11 del 6 aprile 1998.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi é di mq 600, ovvero quella contestualmente definita dalla Unità immobiliare *esistente* alla data di adozione del presente PRG.

Nelle zone di completamento soggette ad interventi trasformativi, l'indicazione cartografica di "limite di edificabilità" definisce l'ambito di superficie che delimita le unità immobiliari realizzabili. Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Per quanto riguarda gli insediamenti recenti a disegno unitario realizzati con strumenti attuativi preventivi pubblici o privati approvati in data successiva al 31/12/1992, si applicano gli stessi parametri ad eccezione dell'altezza massima che negli interventi di sostituzione può essere pari a quella dell'edificio preesistente così come l'indice di utilizzazione fondiaria.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Usi ammessi

C1, C2, C3 , D, R, S, T, sia se esistenti che di nuovo insediamento, su parere favorevole della Commissione edilizia e degli organi tecnici competenti in ordine alla compatibilità degli usi attraverso il risanamento delle fonti di inquinamento acustico e ambientale, la riduzione della congestione e del degrado funzionale.

Per l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato vanno consolidati e riqualificati gli ambiti delle strutture esistenti privilegiando la viabilità urbana con funzioni di scambio tra traffico urbano ed extraurbano e/o di collegamento tra i quartieri all'interno dei centri abitati.

Tipo di intervento consentiti: conservativi, adeguativi, manutentori, trasformativi, cambio di Destinazione d'uso.

Modo di attuazione richiesto: attuazione edilizia diretta.

Art. 10 - Zona urbanistica B2
Zona mista di ristrutturazione

ZONA OMOGENEA B

Generalità

Comprende le aree totalmente o parzialmente edificate per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto urbanistico-edilizio nonché del trasferimento di attività incongrue, mediante un insieme sistematico di interventi di trasformazione e di riqualificazione dell'assetto attuale.

La perimetrazione delle zone B2, secondo l'articolazione in comparti diretti (C.D.), costituisce a tutti gli effetti la individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, rispetto alle quali procedere preventivamente alla redazione di un Pre-progetto edilizio (rif. Piano - programma).

Parametri

Gli interventi trasformativi dovranno soddisfare i parametri di cui al precedente art. 9.

Prescrizioni e vincoli di zona

In questa zona il P.R.G. si attua mediante concessione edilizia o strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo comparti diretti, rispetto ai quali si sia proceduto preventivamente a redigere ed approvare un Pre-progetto edilizio.

La superficie minima di intervento S_m è quella identificata dal perimetro che racchiude la zona, tuttavia in sede di formazione del Pre-progetto potranno essere definiti uno o più sub-comparti di attuazione.

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici, ove non sia possibile individuare tali aree all'interno del comparto, potrà avvenire anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

C1, C2, C3, C7, D2, R , sia se esistenti che di nuovo insediamento definito da Pre-progetto.

Art. 11 - Zona urbanistica B3
Zona a verde privato e di pertinenza dell' edificato

ZONA OMOGENEA B

Generalità

Corrisponde a zone prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia, talora con edilizia di pregevole fattura o di interesse storico tipologico, con presenza di verde arboreo privato di consistenza significativa e ad aree non edificate in cui si intende consentire la funzione di verde privato o condominiale. Obiettivo principale del P.R.G. è la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione vegetazionale esistente e la conferma dell'attuale consistenza edilizia.

Parametri

SC max = 130% della SC preesistente fino ad un max di 90 mq di SC di incremento

Q = mq/mq 0,40 di SF

Hmax=ml 10,00

D1= mt.500

D2= mt.500

D3= mt.10,00

D4.1= rif.art.50 delle presenti NTA

VI=0.5

Vp = min. 30% della superficie scoperta

Sp = max 25% di Vp

Prescrizioni e vincoli di zona

La richiesta di concessione per interventi edilizi dovrà essere corredata dal rilievo del verde esistente e da un progetto di sistemazione dell'area.

Eventuali edifici accessori esistenti nel lotto potranno essere recuperati all'uso residenziale, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Il recupero degli edifici accessori esistenti potrà essere consentito, anche attraverso demolizione e ricostruzione nei limiti del volume e della superficie esistente, qualora si tratta di edifici che costituiscono impedimento ad una compiuta organizzazione degli spazi.

In tal caso il Comune, verificata la nuova soluzione proposta, sentita la Commissione edilizia, potrà concedere tale ricostruzione.

La SC in incremento dovrà essere ricavata prioritariamente entro i volumi esistenti.

Non sono ammessi ampliamenti per edifici soggetti ad interventi conservativi secondo le Norme specifiche di PRG.

Usi ammessi

Se esistenti alla data di adozione del presente PRG

Art. 12 - Zona residenziale urbanizzata soggetta a strumento urbanistico attuativo approvato (S.U.A.)

ZONA OMOGENEA B

Generalità

Corrisponde alle zone B in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

Parametri

Come da S.U.A. approvato

Prescrizioni e vincoli di zona

Come da S.U.A. approvato

Art. 13 - Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zona residenziale

ZONA OMOGENEA C

Generalità

Corrisponde alle zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

Parametri

Come da S.U.A. approvato

Prescrizioni e vincoli di zona

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico preventivo approvato e nella convenzione stipulata.

Le varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non comportano modifica del perimetro unitario di intervento o dei valori dei parametri sopra elencati non comportano variante al P.R.G.

Usi ammessi

Come da strumento urbanistico attuativo approvato

Art. 14 - Zona urbanistica B4
Zona residenziale di completamento soggetta a piano preventivo

ZONA OMOGENEA C

Generalità

Corrisponde alle zone per nuovi insediamenti residenziali, limitrofe ai centri abitati e servite dalla rete infrastrutturale esistente, di cui al 4° comma dell'art. 38 della L. R. n° 47/78..

Parametri

UT = 0,4 mq/mq

H max = 9,30 ml

D1 = 5 mt

D2 = 5 mt

D3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

D4.1 = rif.art.50 delle presenti NTA

Q = 0,45 SF

VI = 0,5

Vp = min 30% della superficie scoperta

Sp = max 25% di Vp

Gli interventi attuabili tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica ovvero privata a carattere principalmente residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- mq 12 per abitante teorico di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale;
- mq 8 per abitante teorico di aree per parcheggi pubblici.

È da intendersi corrispondente ad un abitante teorico la Superficie Complessiva, come definita dall'art. 4 delle presenti N.T.A., pari a 55 mq.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata il cui iter autorizzatorio-approvativo abbia già avuto inizio alla data di adozione della presente variante continuano a trovare riferimento per la quantificazione degli standards urbanistici richiesti nel solo art. 46 della L.R. 47/1978.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

Gli interventi previsti prescrivono il Progetto unitario relativamente alle aree individuate in cartografia del PRG e sono attuati attraverso concessione convenzionata di cui all'art.29 del LR n° 47/1978, ovvero previa approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Se le aree soggette a progetto unitario comprendono diverse proprietà, il primo intervento attuativo può essere assentito a mezzo di concessione convenzionata solo alla condizione che il progetto da realizzare sulle aree di proprietà sia presentato insieme al Progetto unitario e che quest'ultimo sia assentito, su conforme parere della Commissione edilizia, contestualmente a quello afferente il primo intervento.

Il Progetto unitario deve essere corredato dall'assenso (espresso in atto pubblico od in scrittura privata con sottoscrizione autenticata) degli altri proprietari, con impegno dei medesimi ad attenersi, nell'attuazione degli interventi da realizzare sulle loro aree, alle previsioni del Progetto unitario.

In mancanza di tale atto, l'Amministrazione comunale notifica agli altri proprietari il Progetto unitario, con invito a

presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 giorni; raccolti gli elementi istruttori necessari, il competente organo provvede su conforme parere della Commissione edilizia e previa Deliberazione della Giunta comunale, relativamente al Progetto unitario ed alla Convenzione, a stipulare la Convenzione ed a rilasciare la relativa concessione edilizia.

La deliberazione e la Concessione vengono notificati agli altri proprietari, con avvertenza che gli interventi di loro competenza saranno assentiti mediante concessione edilizia convenzionata solo se conformi al Progetto unitario approvato; gli interventi difformi dal progetto unitario saranno, invece, soggetti alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo che tenga conto anche delle opere già realizzate e dell'assetto configurato.

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune le aree individuate in Cartografia dal Progetto unitario aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.).

Le superfici corrispondenti allo standard di S2 prescritto, non individuate in misura sufficiente sulla Cartografia del Progetto unitario, potranno essere reperite secondo le modalità attuative consentite dall'art. 18 della LR n°6 /1995 in aree esterne al perimetro di intervento.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

R, salvo quanto diversamente indicato e motivato dal Progetto unitario ed in presenza di funzioni compatibili con la residenza.

Art. 15 - Zona urbanistica C2

Zona residenziale di nuovo impianto

ZONA OMOGENEA C

Generalità

Sono zone a prevalente destinazione residenziale reperite nelle fasce contigue e più prossime alle zone omogenee A e B, in modo da concorrere in ragione della loro collocazione urbanistica alla formazione di aree pubbliche per servizi e alla riqualificazione del contesto morfologico urbano ed ambientale.

Parametri

Ut = 0,4 mq/mq

Hmax = ml 11,50

S2 = 1 mq/mq Sc

N^p max = 3 piani (fuori terra)

D1 = 5 mt

D2 = 5 mt

D3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

Q = 0,45 SF

VI = 0,5

Vp = min 30% della superficie scoperta

Sp = max 25% di Vp

Gli interventi attuabili tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica ovvero privata a carattere principalmente residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- mq 12 per abitante teorico di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale;
- mq 8 per abitante teorico di aree per parcheggi pubblici.

È da intendersi corrispondente ad un abitante teorico la Superficie Complessiva, come definita dall'art. 4 delle presenti N.T.A., pari a 55 mq.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata il cui iter autorizzatorio-approvativo abbia già avuto inizio alla data di adozione della presente variante continuano a trovare riferimento per la quantificazione degli standards urbanistici richiesti nel solo art. 46 della L.R. 47/1978.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

La superficie utile SU realizzabile è da calcolarsi in relazione agli Ambiti di Edificazione (A.E.), cioè alla superficie a destinazione residenziale individuata con grafia specifica nelle tavole di P.R.G.

Negli ambiti di edificazione A. E. le aree di pertinenza degli edifici non potranno essere impermeabilizzate in misura superiore al 50%.

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune le aree individuate in cartografia di P.R.G. all'interno del perimetro di intervento unitario, aventi destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.).

Nell'ambito della formazione del Piano Particolareggiato si dovrà convenzionare, tra l'altro, che le aree destinate a verde pubblico dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate.

Non è applicabile la procedura di monetizzazione delle aree di cessione.

Nelle aree residenziali di nuovo impianto individuate nella cartografia di progetto, il P.R.G. non individua

cartograficamente la quota di aree per l'edilizia residenziale privata e la quota di aree destinate al patrimonio comunale di aree residenziali.

Queste ultime dovranno essere cedute, in misura tendenziale non inferiore al 25% delle aree residenziali del Piano Particolareggiato, al Comune ad un prezzo da convenzionarsi e secondo modalità ed entro termini da definirsi nella convenzione del Piano Particolareggiato.

Comune e privati proprietari nelle aree comprese negli ambiti definiti dal perimetro di Piano particolareggiato concorrono ai costi di urbanizzazione delle aree ed alla realizzazione degli interventi edilizi in misura proporzionale alla quota delle aree possedute.

Le aree destinate a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 18 della LR n°6 /1995, potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione purché in aree destinate a servizi pubblici dal PRG, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

I comparti non ancora edificati del PEEP di Predappio potranno essere assoggettati insieme agli ambiti di nuova edificazione residenziale (nelle aree contigue in direzione nord tra l'alveo del fiume Rabbi ed il tracciato di variante SS9ter) ad un Programma preventivo di iniziativa pubblica con il concorso dei privati, che definisca, sulla base anche di un "planivolumetrico", l'impianto infrastrutturale a servizio delle aree, le connessioni dal punto di vista funzionale tra nuove urbanizzazioni e territorio circostante edificato, le esigenze di riordino tipologico e morfologico in relazione alle caratteristiche dei terreni, al nuovo tracciato di Variante SS9 ter ed al Progetto di Parco fluviale, e che individui inoltre le aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica, fissi il concorso dei privati e dei soggetti attuatori relativamente alle aree da cedere al Comune, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi, in una ottica di progettazione edilizia ed urbanistica che privilegi i criteri della bioedilizia e dell'utilizzo delle energie rinnovabili (rif. Del. C.R. n°849 del 4/3/1998)

E' previsto l'inserimento di una medio-grande struttura commerciale dalla struttura di vendita fino a 1.500 mq (settori merceologici alimentari e non).

Vanno applicati i requisiti contenuti nel punto 5 della Del. C.R. n°1253/1999 e quanto indicato al Ca p. III sugli Usi delle presenti NTA.

L'ubicazione indicata nella cartografia di riferimento per "il programma preventivo di iniziativa pubblica" con il concorso di privati, si presenta idonea dal punto di vista dell'accessibilità in quanto direttamente raggiungibile dalla strada urbana, in ambito di quartiere, con caratteristiche di collegamento interno ai centri abitati..

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

C1, C2, D2, R, S3, S4, S6, S7

Il rapporto tra Superficie residenziale e SU totale deve essere uguale o superiore a 0,70, salvo quanto diversamente indicato e motivato dai piani urbanistici attuativi e comunque superiore a 0,5.

Modo di attuazione richiesto: Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, Piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzato con Delibera specifica di *Consiglio* comunale.

Art. 16 - Zona residenziale di nuovo impianto (PEEP)

ZONA OMOGENEA C

Generalità

Corrisponde alla zona residenziale C di espansione del precedente P.R.G. la cui attuazione è subordinata ad un Piano P.E.E.P. da approvarsi da parte del Comune;

Parametri

Come da Piano attuativo approvato

Prescrizioni e vincoli di zona

Come da Piano attuativo da redigere

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

C1, C2, D2, R, secondo quanto definito da Piano attuativo per il nuovo insediamento.

Art. 17 - Zona urbanistica D1
Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento
dai ruoli strategici

ZONA OMOGENEA D

Generalità

Corrisponde alle zone produttive industriali e artigianali esistenti e di completamento, comprensive anche delle zone in cui è operante a Predappio ed a Fiumana uno strumento attuativo approvato.

Parametri

SF min. = 1.500 mq o inferiore se esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

UF = 0,6 mq/mq

Hmax = ml 12,00

VI = 0,5

D1 = 5 mt o inferiore se esistente

D2 = 5 mt o inferiore se esistente

D3 = min. 10 mt tra pareti e pareti finestrate

D4 = vedi art. 50 delle presenti N.T.A.

Q = 0,6 SF

Vp = min. 10% della superficie scoperta

Sp = max 50% di Vp

Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 e s.m.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

La distanza minima dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati è di ml 8, salvo maggiori distanze definite sulla cartografia di P.R.G.

Altezze maggiori di 12,00 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Sindaco sulla base di comprovate esigenze produttive.

La superficie minima di intervento negli interventi trasformativi è quella catastalmente definita dalla unità immobiliare preesistente.

I processi produttivi devono avere i requisiti di compatibilità (rif. art. 76).

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento attuativo approvato.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

- P1
- C, D, R se preesistenti alla data di adozione del presente PRG

Art. 18 - Zona urbanistica D1a
Zona produttiva insediata a prevalente carattere terziario

ZONA OMOGENEA D

Generalità

Corrisponde alla zona presente a Fiumana, contigua alle aree industriali ed artigianali nelle quali é operante uno strumento urbanistico attuativo approvato (S.U.A.).

Parametri

Come da strumenti attuativi approvati

Prescrizioni e vincoli di zona

E' fatto salvo quanto previsto negli strumenti attuativi approvati e convenzionati.

Usi ammessi

Come da strumenti attuativi approvati

Art. 19 - Zona urbanistica D2
Zone produttive esistenti

ZONA OMOGENEA D

Generalità

Corrisponde a zone produttive esistenti di cui vengono confermate le funzioni produttive e indicata l'esigenza di migliorare l'accessibilità, l'impatto volumetrico e visivo qualificando le aree di pertinenza.

Parametri

UF = 0,6 mq/mq

Q = 0,6 SF

Hmax = 10,00 mt

D1= m 500

D2= m 500

D3= m 10,00

D4.1= rif.art.50 delle presenti NTA

Vp=min.10% della superficie scoperta

Sp = max 50 di Vp

Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 e s.m.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento é quella definita catastalmente dalla unità immobiliare preesistente.

Altezze maggiori di 10.00 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Sono indicate:

- un'area libera D2p (Fiumana) destinata al deposito di attrezzi e di prodotti dell'attività industriale;
- un'area D2a a Trivella per l'ampliamento di attività produttive esistenti nella quale non viene ammessa l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

Quelli preesistenti alla data di adozione del presente PRG.

Art. 20 - Zona urbanistica D3
Zone produttive esistenti le cui funzioni possono essere ridiscusse

ZONA OMOGENEA D

Generalità

Corrisponde a zone occupate da insediamenti produttivi di cui non si intende consolidare la destinazione nel lungo periodo.

Parametri

UF = quella esistente

Hmax = 8,00 mt

VI = 0,5

D1= m 500

D2= m 500

D3= m 10,00

D4.1= rif.art.50 delle presenti NTA

Vp=min.10% della superficie scoperta

Sp = max 50 di Vp

Gli interventi attuabili tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica ovvero privata a carattere principalmente residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- mq 12 per abitante teorico di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale;
- mq 8 per abitante teorico di aree per parcheggi pubblici.

È da intendersi corrispondente ad un abitante teorico la Superficie Complessiva, come definita dall'art. 4 delle presenti N.T.A., pari a 55 mq.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata il cui iter autorizzatorio-approvativo abbia già avuto inizio alla data di adozione della presente variante continuano a trovare riferimento per la quantificazione degli standards urbanistici richiesti nel solo art. 46 della L.R. 47/1978.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

Gli interventi trasformativi definiti da Piani particolareggiati sono subordinati alla stipula di una Convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni
- le opere di miglioramento ambientale ed infrastrutturale da realizzare
- la risistemazione morfologica e funzionale dei luoghi al cessare dell'attività
- le relative garanzie finanziarie

In sede di Convenzione del Piano attuativo - anche con riferimento a proposte di riconversione dell'attività e ridestinazione della zona - potranno essere stabilite le modalità attuative e di cessione relative alle aree di destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.) ed alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, eventualmente, a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro del Piano se saranno ritenute necessarie e funzionali, attraverso un confronto preliminare con l'Ufficio tecnico comunale, all'insediamento di nuovo impianto.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica,

dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

Quelli in atto o quelli compatibili che conseguano una riduzione del carico urbanistico ed il reperimento integrale degli standard.

Art. 21 - Zona urbanistica D4

Zone produttive esistenti inserite nei tessuti urbani ed aree produttive defunzionalizzate o in via di defunzionalizzazione, interessate o interessabili da processi di trasformazione

ZONA OMOGENEA D

Generalità

Identifica zone attualmente occupate da insediamenti produttivi di cui si intende favorire le dismissioni e la trasformazione di tipo terziario e/o residenziale garantendo la compatibilità ecologica e la qualità dei rapporti con il contesto tipologico e morfologico.

Parametri

UF = 0,6 mq/mq

Q = 0,5 mq/mq

Hmax = 10,00 m

D1= m 500

D2= m 500

D3= m 10,00

D4.1= rif.art.50 delle presenti NTA

Vp= min.10% della superficie scoperta

Sp = max 50 di Vp

Gli interventi attuabili tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica ovvero privata a carattere principalmente residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- mq 12 per abitante teorico di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale;
- mq 8 per abitante teorico di aree per parcheggi pubblici.

È da intendersi corrispondente ad un abitante teorico la Superficie Complessiva, come definita dall'art. 4 delle presenti N.T.A., pari a 55 mq.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata il cui iter autorizzatorio-approvativo abbia già avuto inizio alla data di adozione della presente variante continuano a trovare riferimento per la quantificazione degli standards urbanistici richiesti nel solo art. 46 della L.R. 47/1978.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

Gli interventi trasformativi sono definiti da Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, quest'ultimi subordinati alla stipula di una Convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni
- le opere di miglioramento ambientale ed infrastrutturale da realizzare
- la sistemazione morfologica e funzionale dei luoghi nella garanzia del rispetto di eventuali vincoli ambientali e dei rapporti con i tessuti urbani circostanti
- le relative garanzie finanziarie.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Come fase preliminare alla redazione del Piano particolareggiato finalizzato alla rifunzionalizzazione e riqualificazione

dell'area dismessa o in via di dismissione, i soggetti attuatori dovranno procedere ad una verifica dello stato di inquinamento dei suoli attraverso prove di laboratorio eseguite presso Laboratori autorizzati oppure dall'ARPA; in base all'esito di tali verifiche sarà prescritto dall'Amministrazione comunale e dall'ARPA l'esecuzione di Piani di bonifica da presentare in sede di Piano particolareggiato e da eseguire prioritariamente all'avvio degli interventi edilizi ed infrastrutturali.

E' previsto l'inserimento, nell'ambito del Piano attuativo di riconversione dell'attività produttiva dismessa (Area Consavi, Predappio), di una medio - piccola struttura commerciale dalla superficie di vendita fino a 800 mq (settori merceologici alimentari e non).

L'intervento di rifunzionalizzazione dell'area ricade nell'ambito urbano di Predappio interessato dal "Programma integrato di intervento per la qualità ambientale, architettonica e sociale" e , sul lato del Rabbi, si connette al Progetto di Parco fluviale che prevede aree verdi attrezzate a prevalente funzione ludica con la realizzazione di percorsi ciclabili.

Date le caratteristiche centrali dell'area va organizzata una efficace accessibilità da via 4 Novembre e da via S. Demetrio prevedendo adeguati parcheggi a supporto dei diversi servizi sportivi, terziari e del Parco.

Vanno applicati i requisiti contenuti nel Punto 5 della Del. CR n°1253/1999 e quanto indicato nel Cap . III sugli usi delle presenti NTA.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

Sono previste funzioni C1, C2, C3, D, R, S4, S6, S7, T.

Le funzioni abitative R e direzionali D dovranno essere previste nella misura minima rispettivamente del 50% e del 20%, salvo quanto diversamente indicato e motivato dal Piano urbanistico attuativo approvato.

Art. 22 - Zona urbanistica D5

Zone per impianti produttivi di carattere specialistico insediati soggetti a particolari limitazioni

ZONA OMOGENEA D

Generalità

Identifica zone attualmente occupate da insediamenti produttivi o tecnico distributivi di carattere specialistico la cui permanenza é subordinata a particolari prescrizioni rivolte a garantire la compatibilità ecologica ed il miglioramento dell'accessibilità.

Parametri

UF = 0,6 mq/mq

Hmax = 10,00 m

Q = 0,5 mq/mq

D1= m 500

D2= m 500

D3= m 10,00

D4.1= rif.art.50 delle presenti NTA

Vp=min.10% della superficie scoperta

Sp = max 50 di Vp

Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 e s.m.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

Il Progetto di intervento deve essere esteso a tutta l'area continua avente medesima destinazione di zona.

Gli interventi trasformativi , definiti dal Piano particolareggiato, sono subordinati alla stipula di una Convenzione che definisca in un unico contesto:

- le aree interessate e le relative destinazioni
- le opere di miglioramento ambientale (comprehensive di efficaci barriere visive con elementi arborei) ed infrastrutturale da realizzare

Altezze maggiori di 10 ml relative ad edifici o impianti tecnologici possono essere assentite dal Funzionario preposto solo sulla base di comprovate esigenze.

In sede di Convenzione del Piano attuativo - anche con riferimento a proposte di riconversione dell'attività e ridestinazione della zona - potranno essere stabilite le modalità attuative e di cessione relative alle aree di destinazione pubblica (verde, parcheggi, strade, ecc.) ed alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, eventualmente, a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro del Piano se saranno ritenute necessarie e funzionali, attraverso un confronto preliminare con l'Ufficio tecnico comunale, all'insediamento di nuovo impianto.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

Quelli in atto o quelli compatibili che conseguano una riduzione del carico urbanistico ed il reperimento integrale degli standard.

Art. 23 - Zona urbanistica D6
Zona industriale e artigianale di nuovo impianto

ZONA OMOGENEA D

Generalità

Corrisponde alle zone industriali e artigianali che il P.R.G. riserva all'insediamento di nuove attività produttive a Predappio confermando e potenziando il ruolo strategico delle aree produttive esistenti.

Parametri

UT = 0,45 mq/mq

Hmax = 12,00 m

D1 = 5 m

D2 = 5 m

D3 = min. 10 m tra pareti e pareti finestrate

D4.1= rif.art.50 delle presenti NTA

VI = 0,5

Q = 0,6 SF

Vp = min. 10% della superficie scoperta

Sp = max 50% di Vp

Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 e s.m.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata dal perimetro di intervento unitario definito dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

La superficie minima dei lotti di intervento edilizio è di mq 1.500. Altezze maggiori di 12 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze produttive.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Le aree di cessione S2 destinate a verde pubblico, e almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori, con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone.

Ai sensi della LR n°6/1995 art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal PRG, fermo restando l'obbligo di localizzare gli standards relativi ai parcheggi pubblici all'interno del comparto.

Con D6p si indica un'area libera, non edificabile, di servizio, destinata al deposito di attrezzi e di prodotti riguardanti l'attività produttiva svolta nell'area contigua.

Il complesso delle aree D6 sono comprese entro le zone soggette a tutela di cui all'art. 28 del PTCP ed all'art. 110 delle presenti NTA.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

C3, C5, P1.

Art. 24 - Zona urbanistica D7

Zone produttive di nuovo impianto a carattere misto, artigianale, industriale e terziario

ZONA OMOGENEA D

Generalità

Corrisponde alle zone produttive che il PRG riserva all'insediamento di nuove attività a carattere misto, industriali, artigianali, terziarie, a Fiumana confermando e potenziando il ruolo strategico delle aree produttive esistenti.

Parametri

UT = 0,45 mq/mq

Hmax = 12,00 m

D1 = 5 m

D2 = 5 m

D3 = min. 10 m tra pareti e pareti finestrate

D4.1= rif.art.50 delle presenti NTA

VI = 0,5

Q = 0,6 SF

Vp = min. 10% della superficie scoperta

Sp = max 50% di Vp

Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 e s.m.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Prescrizioni e vincoli di zona

La superficie minima di intervento è individuata dal perimetro di intervento unitario definito dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Altezze maggiori di 12 ml relative ad impianti tecnologici possono essere assentite dal Comune sulla base di comprovate esigenze produttive.

Negli interventi trasformativi dovrà essere prevista la impermeabilizzazione delle aree di pertinenza nella misura massima del 50% della superficie dell'area non edificata.

Le aree di cessione S2 destinate a verde pubblico, e almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza dei singoli lotti, debbono essere attrezzate dai rispettivi soggetti attuatori con manto vegetale di nuova semina e piantumate con alberature di alto fusto autoctone.

Ai sensi della LR n°6/1995 art.18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal PRG, fermo restando l'obbligo di localizzare gli standards relativi ai parcheggi pubblici all'interno del comparto.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

E' previsto l'inserimento di una medio - piccola struttura commerciale dalla superficie di vendita fino a 800 mq (settori merceologici alimentari e non) nell'ambito territoriale contiguo allo svincolo del nuovo tracciato della variante alla SS9ter, in potenziale connessione con il centro abitato di Fiumana ed il nuovo insediamento produttivo - terziario, così come indicato in cartografia.

Il Piano urbanistico attuativo dovrà definirne l'ambito in termini di superfici, di tipologia, di standard e di dotazione di parcheggi pertinenziali, di accessibilità, in applicazione dei requisiti contenuti nel Punto 5 della Del. CR n°1253/1999

e di quanto indicato nel Cap. III sugli Usi delle presenti NTA.

Usi ammessi

C1, C2, C3, C4, C5, C7, P1, così come definito dai Piani urbanistici attuativi.

Art. 25 - Zona urbanistica D8, D9, D10 e D11 (Attrezzature turistiche)
Aree destinate all'accoglienza turistico alberghiera e di residenza assistita

Generalità

Corrisponde alle aree insediate e non, funzionali sotto il profilo dell'offerta di ricettività alberghiera, extra alberghiera e di servizio al turismo, *di residenza assistita per gli anziani*.

Parametri

UF = 0,5 mq/mq

H max = 12,00 m

S2 = 1 mq/mq

D1 = 5 m

D2 = 5 m

D3 = 10 m

D4.1= rif.art.50 delle presenti NTA

VI = 0,5

Vp = min. 30% della superficie scoperta

Sp = max 25% di Vp

Gli interventi attuabili tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica ovvero privata a carattere principalmente residenziale dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- mq 12 per abitante teorico di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale;
- mq 8 per abitante teorico di aree per parcheggi pubblici.

È da intendersi corrispondente ad un abitante teorico la Superficie Complessiva, come definita dall'art. 4 delle presenti N.T.A., pari a 55 mq.

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata il cui iter autorizzatorio-approvativo abbia già avuto inizio alla data di adozione della presente variante continuano a trovare riferimento per la quantificazione degli standards urbanistici richiesti nel solo art. 46 della L.R. 47/1978.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 - Definizioni

Per la zona D11 viene prevista una UF= 0,2 mq/mq

E' confermata la capacità edificatoria in relazione alla Sc preesistente alla data di adozione del presente PRG, tuttavia specifici parametri sono definiti in rapporto ai differenti tipi di intervento consentiti e anche mediante strumento urbanistico attuativo, che potrà, tra l'altro, convenzionare gli obblighi da parte dei soggetti attuatori rispetto alle aree aventi destinazione pubblica ed alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in applicazione di quanto previsto dall'art. 46 della L.R. n. 47/1978.

Prescrizioni e vincoli di zona

Le aree di pertinenza degli elementi edificati non potranno essere rese impermeabili in misura superiore al 50% della superficie complessiva di pertinenza.

Ogni intervento richiesto e soggetto a concessione edilizia dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze, alla eliminazione di elementi incongrui, alla tutela, valorizzazione e incremento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente.

Gli interventi in aree poste fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che ricadono in ambiti di tutela paesistica, dovranno rispettare le prescrizioni contenute dagli art. 30, 31, 32 e 110 delle NTA.

Tutti gli interventi trasformativi devono rispettare le prescrizioni richiamate all'art. 95 bis.

Usi ammessi

Usi in atto e nel caso di mutamento d'uso: C1, C2, C3, R, S3, T1

Art. 26 - Aree logistiche per la protezione civile e destinate all'accoglienza turistica all'aperto

Generalità

Corrisponde alle aree non edificate destinate all'insediamento di prefabbricati e/o camping, nelle quali sarà operante uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) approvato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

Parametri

Come da S.U.A. approvato

Prescrizioni e vincoli di zona

E' fatto salvo quanto previsto nello strumento urbanistico preventivo approvato.

Usi ammessi

T2, T4.

Art. 27 - Zone territoriali omogenee E
Prescrizioni generali per gli interventi nelle zone agricole

Tali zone coincidono con le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'uso produttivo agricolo o recuperabili a tale uso e con le aree riservate all'esercizio delle attività agricole o connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Per le zone agricole il presente PRG classifica i soggetti attuatori in:

- operatori agricoli funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività di produzione agricola; sono i soggetti indicati al 5° comma art. 40 LR n° 47/1978, i quali dovranno presentare la documentazione attestante la qualifica in sede di presentazione delle domande di intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato alla presentazione di certificato di Imprenditore Agricolo Professionale ovvero Coltivatore Diretto, in corso di validità;
- operatori non qualificati, i soggetti che comunque hanno titolo ad intervenire sul patrimonio edilizio in base alle leggi vigenti in materia.

Le norme di cui al presente articolo e quelle contenute nei successivi articoli che regolamentano ciascuna zona urbanistica E, disciplinano gli interventi volti a favorire lo sviluppo del settore produttivo agricolo, corrispondono alle esigenze economico - sociali dei lavoratori agricoli delle imprese coltivatrici, delle loro forme associative, escludendo nel contempo gli interventi estranei alla produzione agricola, in accordo con quanto stabilito al riguardo dalla L.R. 47/78.

Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'Unità aziendale per l'intervento in zona agricola è costituita dalla Superficie Agricola Utile (S.A.U.) cioè dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, anche se non contigui purché appartenenti alla medesima azienda e compresi nell'ambito delle zone agricole.

Quindi sono compresi anche i terreni ricadenti in zone di rispetto, in zone di tutela e protezione, ecc. di cui ai successivi art. 31, 32, 33 e 34 ed anche quelli a destinazione agricola situati in due o più comuni contermini.

In tale caso dell'asservimento delle aree ricadenti in comuni contermini dovrà essere data comunicazione formale alle relative autorità comunali competenti. Per terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola si intendono i terreni in proprietà, in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 10 anni.

Gli appezzamenti, anche inedificati, la cui superficie è stata computata ai fini insediativi, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato di tutte le planimetrie e degli estratti catastali dei terreni asserviti e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.

La superficie asservita all'insediamento deve risultare dagli elaborati di concessione edilizia ed è riportata su mappe catastali tenute aggiornate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le superfici poderali vincolate alle costruzioni realizzate in base al PRG vigente antecedentemente al presente strumento rimangono vincolate.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento all'appoderamento in atto alla data di adozione del presente P.R.G.

Il vincolo di inedificabilità di cui ai precedenti commi decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso

relativi ed alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione.

Sono ammessi frazionamenti di unità aziendali esistenti che costituiscono, ai fini della applicazione della presente normativa per le zone agricole, nuove unità minime aziendali e quindi sono sottoposti alla normativa per le Zone Urbanistiche E1, a condizione che abbiano una S.A.U. con estensione minima:

- mq 100.000 nel caso di aziende a prevalente coltivazione estensiva;
- mq 50.000 nel caso di aziende ad esclusiva o prevalente (>60%) coltivazione intensiva (frutteti, vigneti, orti a tutto campo);
- mq 10.000 nel caso di aziende ad esclusiva (>90%) coltivazione intensiva floristica e vivaistica.

Inoltre, nella costituzione di nuove unità minime aziendali si trasferisce alle rispettive unità il grado di saturazione della capacità edificatoria dei terreni, relativo al patrimonio edilizio esistente nella unità minima aziendale originaria.

La capacità edificatoria riconosciuta dal presente P.R.G. è da considerarsi al lordo della SU (Superficie Utile) esistente e può essere applicata fino a saturazione degli indici previsti.

In sede di presentazione della domanda ad edificare, il soggetto richiedente dovrà dimostrare, attraverso apposita documentazione, che i terreni che costituiscono la S.A.U. aziendale non hanno saturato la capacità edificatoria. Ai fini della verifica della capacità edificatoria residua, si assume come anno di riferimento, a cui risalire per la ricerca catastale al fine di verificare l'appoderamento originario, i frazionamenti e scorpori di fabbricati, il 18/10/1999, data di adozione del P.R.G. presente (delibera C.C. n°90).

L'Amministrazione comunale dovrà attivare e gestire, eventualmente associandosi ai Comuni della Comunità Montana, un archivio finalizzato a registrare gli utilizzi delle capacità edificatorie dei suoli agricoli.

Il Comune, attraverso una variante specifica del presente PRG, anche ai sensi dell'art. 40 LR 47/1978 e successive integrazioni e modifiche, procederà ad un aggiornamento conoscitivo delle capacità edificatorie residue connesse alle unità minime aziendali per le zone destinate alle attività produttive agricole, alla identificazione degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola compresi quelli che non presentano più i requisiti di ruralità e/o sia intervenuta la variazione nella iscrizione catastale ammessa fino al 31/12/2001, edifici da assoggettare a specifica disciplina per un loro recupero compatibile con le caratteristiche tipologiche e con il contesto ambientale di riferimento (Ambito delle Unità di paesaggio di rango comunale); a supporto dell'attività di aggiornamento conoscitivo ci si potrà avvalere della Cartografia di riferimento (Tav. 4a e Tav. 4b).

SOSPESO IN ATTESA DELLA PREDISPOSIZIONE DEL CENSIMENTO DEGLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA

La scheda di rilevamento (allegata al presente articolo) degli edifici in zona rurale, oltre ad identificare (punto 4.9) gli edifici (n. 252) di interesse storico - testimoniale (Art. 24C Norme PTCP) assegnandone le relative categorie di intervento consente all'Amministrazione comunale di ricomporre il complesso degli elementi conoscitivi (tipologie, usi, contesti ambientali, interesse storico, sistemi di tutela, ecc.) - assumendo formalmente l'analisi condotta sul patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo quale elaborato costitutivo della Variante adottata - utili a definire i tipi di intervento ammissibili sul patrimonio insediativo nelle Zone E, anche nell'ambito della progettazione di politiche attive di intervento volte alla valorizzazione del paesaggio rurale, al recupero, riqualificazione e ripristino ambientale (rif. Art. 120 N.T.A. PRG e Schede sulle Unità di paesaggio).

Questa attività di rilevamento, finalizzata ad una corretta fruizione del patrimonio culturale, ambientale e naturalistico nel territorio rurale, è volta anche disciplinare quanto previsto dalla L.R. n.26 del 28/VI/1994 sul turismo rurale (rif. circolare applicativa tit. II e Regolamento regionale in applicazione dell'art.20 comma 3). All'interno dell'approccio conoscitivo appare fondamentale la conoscenza storico - morfologica, la complessità dell'interazione tra la singola unità di spazio semplice, l'impianto insediativo ed il contesto ambientale.

Si tratta di ancorare le norme per il recupero principalmente alle diverse regole di solidarietà fisica degli edifici e degli spazi aperti di loro pertinenza in ragione dei requisiti tipo morfologici prevalenti ma anche dei caratteri figurativi e tecno - strutturali peculiari, alle categorie di intervento e di destinazioni d'uso compatibili costruendo una maggiore attenzione alla "qualità ambientale" del patrimonio edilizio, nella considerazione che gran parte del territorio del comune di Predappio è soggetto a tutela ai sensi dell'Art. 19 del PTCP (Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale).

Va perseguita pertanto la scelta di una localizzazione ottimale, di non alterazione della morfologia dei luoghi, evitando che il recupero in zona rurale determini fenomeni di insediamento intensivo oppure di diffusione di case sparse, interferenti con l'unità ecosistemica ,che richiedono azioni infrastrutturali con consumo maggiore di suolo e di risorse.

La identificazione - classificazione degli insediamenti in zona rurale, operata dalla presente Variante generale al PRG, ha valore indicativo e sarà definita topograficamente in sede di presentazione della domanda di concessione .

L' eventuale variazione di classificazione, conseguente al rilevamento di errori cartografici e/o di riclassificazione documentati, riguardante anche la ridefinizione di insediamenti di tipo E5 in E4, è ammessa esclusivamente ad insindacabile approvazione del Consiglio comunale senza che questo possa richiedere la relativa variante al PRG. Modifiche di classificazione degli edifici e/o complessi edilizi esistenti , diversa di cui al comma precedente , sono ammesse in relazione a quanto stabilito all' art. 15 della L.R. n°47/ '78.

Per tutti gli interventi edificatori è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo per la definizione del vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 40, comma 11 della L.R. 47/78 con trascrizione dei vincoli alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tale atto deve contenere l'impegno del concessionario richiedente, per sé e per i suoi aventi causa, a mantenere le destinazioni d'uso relative all'unità abitativa realizzata per un periodo di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Gli interventi edilizi nelle zone territoriali omogenee E sono subordinati alla predisposizione di Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) nei casi e per le finalità di cui all'art. 4.

L'insediamento rurale è costituito da un insieme di fabbricati funzionalmente operanti nella medesima area di pertinenza. Fino alla approvazione di una variante specifica al PRG, come precedentemente indicato, si disciplinano gli insediamenti presenti in territorio agricolo, classificandoli in:

- E2 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti produttivi connessi alla attività agricola, tuttavia non riconducibili alla conduzione del fondo quali cantine, caseifici, mulini, attività di allevamento in forma associata o aziendale, allevamento industriale, ecc.;
- E4 – insediamenti rurali preesistenti alla data di adozione del presente PRG che sono riconosciuti come centri aziendali , cioè gli insediamenti in cui sono presenti edifici residenziali funzionali alla conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti di cui all'art. 40 della L.R. n. 47/78 , nonché strutture di servizio per lo svolgimento di attività aziendali. Questi insediamenti potranno essere riclassificati come insediamenti extra agricoli con presenza di funzioni residenziali (E5), nel caso in cui si dimostri che sono venute a mancare i requisiti ruralità; in tal caso gli edifici appartenenti agli insediamenti con originaria funzione abitativa potranno avere destinazione d'uso residenziale, mentre gli edifici esistenti con diversa destinazione d'uso originaria dovranno essere utilizzati prevalentemente per funzioni di servizio alla residenza. I locali posti all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale originariamente destinati a servizi possono essere recuperati a fini abitativi. Funzioni diverse da quella abitativa sono ammesse, nel rispetto della compatibilità tipologica dell'edificio, della dotazione infrastrutturale del territorio circostante, di compatibilità ambientale della nuova attività, di ubicazione opportuna in rapporto al tipo di attività stessa.
Va prevista per gli interventi la presentazione di un Progetto unitario di intervento con possibilità di ridefinire i i limite di pertinenza dell'insediamento;
- E5 - insediamenti rurali riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni residenziali; va prevista per gli interventi la presentazione di un Progetto unitario di intervento con possibilità di ridefinire il limite di pertinenza dell'insediamento;
- E6 - insediamenti riconosciuti come insediamenti extragricoli con presenza di funzioni produttive artigianali, commerciali, turistico - ricettive, ecc.
- E7 - edifici agricoli specialistici dismessi non recuperabili per attività produttive agricole;

Ai sensi dell'art. 40, comma 14 della L.R. 47/78 la riclassificazione dell'insediamento è subordinata alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di inedificabilità dei terreni che costituivano unità poderale agricola originaria a partire dalla data di adozione del PRG presente.

I terreni oggetto di scorporo mantengono la capacità edificatoria residua soltanto ai fini produttivi agricoli, cioè per la realizzazione di strutture di servizio e di allevamento aziendale a condizione che vengano edificate nei centri aziendali esistenti degli insediamenti di tipo E4.

In ogni caso, ai fini dell'applicazione della presente normativa, per i complessi rurali individuati non è ammesso lo scorporo di singoli fabbricati dall'insediamento.

La dotazione vegetazionale dell'unità aziendale è costituita dalla superficie destinata alla piantumazione di essenze arboree e/o arbustive, non connesse alla produzione agricola, ma a funzioni di rigenerazione ambientale.

Anche in relazione a quanto stabilito in ordine ai contributi alle spese di imboscamento e manutenzione previsti dal Regolamento C.E.E. n°2080 del 30/6/92 che istituisce un regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo, ogni unità aziendale dovrà avere una dotazione vegetazionale pari ad almeno il 3% dell'estensione dell'unità aziendale stessa.

Tale superficie andrà reperita nelle aree esterne alle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti o previsti, e preferibilmente dovrà avere sviluppo lineare e andrà localizzata preferibilmente in prossimità dei confini aziendali, delle capezzagne o dei corsi d'acqua, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

La localizzazione della dotazione arborea e le caratteristiche dell'impianto vegetazionale andranno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale sentito il parere della C.E.

I singoli progetti e gli strumenti preventivi relativi ad interventi edilizi da attuarsi in zona agricola dovranno documentarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale individuando opportune opere di mitigazione e/o compensazione dei connessi impatti ambientali, coerentemente con quanto stabilito dai vigenti strumenti di pianificazione territoriale (PTCP) e urbanistica (PRG/PSC).

Art. 28 - Zona urbanistica E1

Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Corrisponde alle parti del territorio comunale destinate all'attività produttiva agricola in cui sono ammessi interventi edificatori al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari secondo quanto stabilito dall'art. 40 della L.R. 47/78.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Le prescrizioni e vincoli seguenti relativi alle zone urbanistiche E1 si applicano nei casi di nuova formazione di aziende agricole e/o nei casi di azienda agricola esistente sprovvista di fabbricati alla data di adozione del presente PRG.

Per le aziende agricole di nuova formazione sono ammessi gli interventi edilizi di cui ai successivi commi a condizione che la S.A.U. asservibile abbia l'estensione minima di:

- mq 100.000 nel caso di aziende a prevalente coltivazione estensiva;
- mq 50.000 nel caso di aziende ad esclusiva o prevalente (>60%) coltivazione intensiva (frutteti, vigneti, orti a tutto campo);
- mq 10.000 nel caso di aziende ad esclusiva (>90%) coltivazione intensiva floristica e vivaistica;

a condizione che sia dimostrata la consistenza della capacità edificatoria dei suoli agricoli frazionati asserviti.

Qualora l'azienda agricola esistente risulti priva di fabbricati con destinazione abitativa la loro edificazione sarà ammessa solo in presenza di SAU minima, relativa a qualunque tipo di coltivazione, di 50.000 mq.

Usi ammessi

A1, A2, A3, A4, A6, A7, N5

A1 - Abitazione agricola

SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 300 mq.; n°alloggi: 1 alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato fino ad un max di 3 alloggi

Hmax = ml 7,50

D1 - D2 = ml 5,00

D4.1 = ml 20

D4.1 da strade vicinali = ml 10,00

A2 - Servizi agricoli

SU = 500 mq + 30 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 1.500 mq

Hmax = m 7,50

D1 - D2 = ml 10,00

D4.1 = ml 20,00

D4.1 da strade vicinali = ml 10,00

I nuovi manufatti dovranno essere accompagnati da progetti di inserimento paesaggistico nel contesto che indichino tutte le opportune misure di mitigazione paesaggistica.

A3 - Allevamento aziendale non suinicolo (rif. art. 56 Uso A3)

Su = 300 mq + 30 mq ogni Ha di SAU fino ad un massimo di 1000 mq

Hmax = ml 5,00

D1 - D2 = ml 10,00

D4.1 = ml 20,00

D4.1 da strade vicinali = ml 10,00

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = 500 m

Distanza minima dalle case abitate = 200 m

A4 - Attività di allevamento svolte in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale (rif. art. 57 Uso A4)

La superficie utile destinata all'uso A4 comprende gli spazi destinati all'allevamento (non suinicolo), agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito connessi agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del personale di custodia.

UF = 0,03 mq/mq (per SU > 1.500 mq occorrerà predisporre apposito Piano di Sviluppo Aziendale)

Hmax = 8,00 m

D1 - D2 = m 10,00

D4.1 = m 20,00

D4.1 da strade vicinali = m 10,00

Sm = mq 10.000 per interventi di nuova edificazione

L'abitazione del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione é ammessa nella misura non superiore a mq 200;

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Nel processo di insediamento di strutture zootecniche intensive e attività di rilevanza industriale di conservazione, trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli non dovranno essere interessate:

- zone in dissesto attivo e potenziale (di cui all'art. 26 del P.T.C.P. vigente);
- zone limitrofe ai centri abitati (distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = 500 m);
- zone di tutela fluviale (di cui all'art. 17 del P.T.C.P. vigente);
- zone di ricarica degli acquiferi (di cui all'art. 28A del P.T.C.P. vigente).

Occorrerà inoltre osservare le seguenti distanze:

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato = m 500

Distanza minima dalle case (non aziendali) abitate e non abitate = m 200

Dovranno infine essere verificate e garantite: adeguata accessibilità al sito, adeguatezza delle dotazioni tecnologiche, rispetto delle norme vigenti in materia di smaltimento di reflui, definizione delle più opportune mitigazioni ambientali e paesaggistiche da realizzare in concomitanza all'intervento.

A6 - Attività agri - turistiche (rif. art. 59 Uso A6)

Sono agrituristiche ai sensi della LR n°26 del 28 giugno 1994, le attività di stagionale ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 135 del CC singoli o associati e da loro familiari di cui all'art. 230bis del CC attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e

complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, allevamento del bestiame, silvicoltura, che devono comunque essere principali.

Le strutture agrituristiche sono quelle previste dalla LR n° 26 del 1994.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi = 1mq/mq di superficie utile.

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della Autorizzazione comunale di cui alla suddetta Legge.

A7 - Attività ortofloro - vivaistiche

Sc = 0,60 della superficie destinata a tale attività

Hmax = ml 5,00

D1- D2 = m 5,00

D4.1 = m 20,00

D4.1 da strade vicinali = m 10,00

Non é ammessa la edificazione di SU residenziale.

Le opere edilizie relative all'uso A7 si attuano mediante intervento edilizio diretto.

In caso di dismissione dell'attività produttiva le serre eventualmente realizzate dovranno essere demolite a carico del titolare dell'attività produttiva dismessa entro 6 mesi dalla data di cessazione dell'attività.

I - Infrastrutturazione del territorio

Sono opere di infrastrutturazione del territorio:

- le strade, comprese le strade agricole e forestali, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere per l'irrigazione, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- gli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- le reti tecnologiche di trasporto dell'energia elettrica, di distribuzione di gas metano;
- gli impianti atti alla trasmissione di segnali radio e televisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni.

Le opere di infrastrutturazione del territorio si attuano mediante intervento edilizio diretto e per la loro realizzazione sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Art. 29 - Zona urbanistica E2

Zona agricola per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Corrisponde alle aree in cui sono esistenti insediamenti non direttamente connessi con la conduzione del fondo.

Parametri

Per la tipologia "Allevamenti zootecnici intensivi da assoggettare a programmi di dismissione e/o rifunzionalizzazione sita in Pod. Rovereto Predappio alta via G.Zoli si ritiene utile consentire per i fabbricati esistenti l'uso P1 "Industria e artigianato compatibili" come definito dall'art.76 delle Norme Tecniche di attuazione, il cambio di destinazione d'uso potrà avvenire solo attraverso la presentazione di idonei piani particolareggiati convenzionati di iniziativa privata che anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica vadano a definire in un unico contesto- le aree interessate e le relative destinazioni.

-le opere di miglioramento ambientale ed infrastrutturale da realizzare;

-la sistemazione morfologica e funzionale dei luoghi nella garanzia del rispetto di eventuali vincoli ambientali e dei rapporti con le aree e le attività limitrofe;

le relative garanzie finanziarie,

- *La possibilità di rifunzionalizzazione delle attività esistenti potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri ed indici urbanistici:*
- *Uf = quella esistente*
- *Volume = quello esistente*
- *Hmax = 8,00 mt*
- *D4.1(distanza dalle strade) = rif.art.50 delle NTA*
- *V.L.=0,5*
- *Standards urbanistici come dart.46 L.R.47/78 e s.m.*
- *Parceggi di pertinenza come da art.4 NTA*

Prescrizioni e vincoli di zona

Sono consentiti sui fabbricati esistenti solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo nonché trasformativi di adeguamento igienico funzionale .

Dovranno essere realizzate fasce arboree di alto fusto con funzione di filtro verde lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Sono comunque sempre ammessi, in deroga alle prescrizioni indicate, gli interventi prescritti dai competenti organi dell'autorità sanitaria finalizzati al miglioramento igienico - ambientale dell'insediamento, secondo le acquisizioni tecnologiche più recenti e nel rispetto della normativa nazionale e CEE.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione del verde arboreo.

Tutti gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla sistemazione delle aree di pertinenza che deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. le aree destinate a verde privato devono essere previste ed attrezzate nella misura minima del 30% dell'intera area di pertinenza; queste aree, possibilmente, dovranno essere progettate come fasce arboree di perimetrazione, realizzate con alberature di alto fusto e con una profondità adeguata a garantire la schermatura;

b. le superfici scoperte di pertinenza oggetto di possibile pavimentazione (da effettuarsi esclusivamente con materiali drenanti) da destinare ad aree per la sosta e la mobilità interna non possono essere previste in misura superiore al 25% dell'intera area di pertinenza.

Il soddisfacimento delle prescrizioni di cui ai precedenti punti a. e b. subordina il rilascio della concessione e del certificato di abitabilità per tutti gli interventi ammessi ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di opere interne.

Gli allevamenti che effettuano lo spandimento dei liquami devono essere dotati di idonei contenitori di stoccaggio adeguati per capacità e requisiti tecnici alla normativa vigente.

I contenitori a cielo aperto dovranno essere ubicati a distanza non inferiore a 80,00 ml dagli edifici di civile abitazione, non inferiore ai 20,00 ml dai confini di proprietà e non inferiore ai 300,00 ml dai confini di zona agricola, salvo deroghe dell'Autorità di controllo con speciale riferimento agli insediamenti esistenti.

Usi ammessi

Usi in atto alla data di adozione del PRG e quelli residenziali.

Usi N5 e N6.

Sono da escludere attività di allevamento in forma intensiva di nuovo impianto ai sensi del PTPR (art.li 9, 10, 17) e art. 11 delle Norme del PTCP, mentre vanno incentivati trasferimento e/o dismissioni con eventuale rifunzionalizzazione di allevamenti esistenti, prioritariamente suinicoli, con riferimento alla zona Fosso di Predappio (Quadri di riferimento ambientali n° 10 - 12) da assoggettare a Programmi di riabilitazione ambientale e di valorizzazione paesaggistica (rif. a specifica zonizzazione cartografica).

Nel caso che gli edifici preesistenti, o parte di essi, siano stati classificati nelle Tavole 4a e 4b del presente PRG di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, i tipi di intervento ammessi sono esclusivamente quelli conservativi di cui ai successivi art.li 113, 114, 115.

Gli interventi consentiti: conservativi, adeguativi, manutentori, trasformativi (ai fini di adeguamento igienico funzionale).

Art. 30 - Zona urbanistica E3.1 di tutela di invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua.

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Invasi e alvei individuati, con riferimento ai Quadri ambientali (Unità di paesaggio di rango comunale) di fondo valle, ai sensi dell'art. 17 PTPR e aree di golena di cui alla lettera b) del 2° comma, art. 33 LR n° 47/78.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Come specificato all'art. 18 delle Norme del PTCP.

Art. 31 - Zona urbanistica E3.2 di tutela delle zone di interesse paesaggistico e ambientale

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Le zone di riferimento, di cui all'art. 19 delle Norme del PTCP, proposte dal presente PRG riguardano quegli ambiti significativi, diversamente caratterizzati di elementi fisici, biologici, antropici, in una successione dinamica dall'alta pianura e quote collinari, alta collina e medio montagna, lungo il percorso di crinale (S. Cristoforo - Marsignano - Monte Mirabello - Monte Colombo) e l'ambito medio montano al di sopra dei 500 metri s.l.m. nella parte a sud del territorio comunale, dove sono prevalenti le formazioni boschive del piano basale submontano, le conifere adulte ed il prato pascolo.

Si tratta dei Quadri di riferimento ambientale (Unità di paesaggio) n° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 17, 18, 19, 20;

Va considerata inoltre l'area indicata a Predappio alta di cui all'art. 19 *delle Norme del PTCP*, rif. Quadro ambientale n° 10.

Queste disposizioni superano la proposta di "Area di studio" (art. 37 PTPR) relativamente all'area indicata tra Monte Mirabello e Barberino di Predappio alta.

Assumono un particolare significato paesaggistico migliorando la complessità ambientale e la biodiversità alcuni paesaggi rurali del vigneto e frutteto, seminativo (art. 11 PTPR) con riferimento ai Quadri ambientali n° 1, 3, 7, 14, 15. Una connotazione paesistico - ambientale significativa presenta il Sistema dei crinali (art. 9 e 20B delle Norme del PTCP) i quali vanno salvaguardati nei profili, con visuali, punti di vista, con particolare riguardo a quelli evidenziati nella Tavola come ambiti specifici di rilevanza morfologica di delimitazione dei Quadri ambientali n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 17, 14, 15, 19, 20.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Come specificato all'art. 19 delle Norme del PTCP.

Interventi tesi alla valorizzazione e migliore fruizione dei valori ambientali, quali percorsi, zone di sosta e di ristoro, servizi ed attrezzature ricreative pubbliche e private, residenze a carattere turistico, possono essere attuati nell'ambito di una preventiva valutazione - nel contesto dei Quadri di riferimento ambientale (Unità di paesaggio di rango comunale) - sulla non interferenza con l'equilibrio idrogeologico e con l'assetto geomorfologico, naturalistico e paesaggistico, della tutela dei percorsi di crinale e dei punti panoramici, della conservazione e ripristino dell'ambiente naturale, della individuazione della rete infrastrutturale e del possibile rapporto di accorpamento con il patrimonio edilizio esistente, del rispetto dei materiali e delle tipologie costruttive compatibili con le caratteristiche locali.

Gli elementi di cui sopra, concordati con le autorità competenti, dovranno essere oggetto della convenzione di Piano - programma contenente adeguate garanzie circa l'esecuzione delle necessarie opere di conservazione e ripristino, manutenzione dell'ambiente naturale.

Con riferimento al Quadro ambientale n° 10 l'area di interesse paesaggistico - ambientale indicata dal PTPR si qualifica, secondo il presente PRG, come area a Parco didattico minerario zolfo.

USO AMMESSO:

Uso N6

**Art. 32 - Zona urbanistica E3.3 di tutela dei caratteri ambientali di laghi,
bacini e corsi d'acqua**

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Riguarda le aree di cui all'art. 17 delle *Norme del PTCP* e dei corsi d'acqua Rio Porcentico, Rio Trivella di cui all'elaborato M dell'art. 34 del PTPR e di Rio Brasina, Rio Cantina, Rio Predappio, Rio Borsano (PRG previgente e presente PRG), aree di rispetto alle aree golenali di cui alla lettera a. del 4° comma dell'art. 33 LR n° 47/78.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Come specificati all'art. 17 delle Norme del PTCP.

Il presente PRG individua, con riferimento al corso del Rabbi, nelle tavole di "territorio urbanizzato" in scala 1:2.000, il limite di zone inondabili, di cui all'art.17, punto 2, lett. a, delle Norme del PTCP con relative disposizioni, e le aree ricomprese tra il limite di zone inondabili e limite morfologico di cui all'art. 17, punto 2, lett. b, delle Norme del PTCP, le quali non sono soggette alle disposizioni di cui all'art.17 delle Norme del PTCP se ricadenti nella perimetrazione di territorio urbanizzato, così come definita dal presente PRG, ai sensi dell'art.13 della LR. n.47/1978.

Nelle aree ricomprese nel limite di zone inondabili e di limite morfologico del corso del Rabbi gli interventi sui manufatti edilizi esistenti e di nuova edificazione consentiti, nella garanzia della sicurezza idraulico dell'area da insediare da parte delle autorità competenti, dovranno essere valutati compatibili, su parere preventivo dell'Ufficio tecnico del Comune e della Commissione edilizia, nei volumi e nelle altezze e negli spazi liberi con il contesto morfologico e storico - tipologico; nel caso di aree ricadenti nell'ambito di tutela fluviale di cui all'art. 17 delle Norme del PTCP si dovrà tenere conto delle condizioni dettate al punto 20 dello stesso articolo.

Uso Ammesso:

Uso N6

Art. 33 - Zona urbanistica E3.4
Tutela di aree naturali con particolarità geomorfologiche e mineralogiche

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Riguarda le aree comprese nel Quadro ambientale (Unità di paesaggio di rango comunale) n° 16 come zona di singolarità idrogeologica, di interesse forestale e panoramico (Massera est, Fosso del Sasso), e n° 10 (area parco didattico - minerario dello zolfo, Predappio alta).

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, con riferimento all'art. 30, punto 6, tipologia d, delle Norme del PTCP.

Sono consentite azioni finalizzate alla conservazione ed al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, gli edifici e manufatti esistenti possono essere destinati a funzioni didattiche, culturali, ricettive connesse alla fruizione collettiva della zona, con l'allestimento di percorsi e spazi di sosta, nei limiti derivanti dal rispetto della conformazione morfologica dei luoghi e della salvaguardia dei beni da tutelare.

Uso Ammesso:

Uso N6

Art. 34 - Zona urbanistica E3.5 di tutela della copertura forestale e boschiva

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Riguarda le aree individuate nelle tavole di PRG in scala 1:10.000 nn. 5d1 e 5d2 – Carta reale dell'uso del suolo. Tali aree sono assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 10 delle norme del PTCP.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Si conferisce a tali aree finalità di tutela naturalistica, paesaggistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di funzione climatica, turistico - ricreativa.

Nelle zone interessate da vegetazione forestale boschiva é vietato l'uso di mezzi motorizzati con l'esclusione di quelli necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche di pubblica utilità.

Per quanto riguarda la possibilità di interventi volti alla valorizzazione e migliore fruizione dei valori ambientali si fa riferimento a quanto disposto nell'art. 10 delle Norme del PTCP.

Uso Ammesso:

Uso N6

Art. 35 - Zona urbanistica E3.6 di tutela delle aree con fenomeni di dissesto, instabilità in atto o potenziale

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Aree individuate nelle Tavole della Carta litologica e della stabilità, della Carta geomorfologica del presente PRG a tutela della stabilità dei suoli, ai sensi degli art. 26, 27 delle *Norme del PTCP*.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Tali aree sono assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 20A, 20B, 26 e 27 delle norme del PTCP.

Tali aree richiedono interventi di bonifica e di miglioramento delle condizioni della stabilità dei suoli e dei versanti e limitazioni specifiche per quanto concerne l'esercizio dell'attività produttiva agricola.

Nelle zone E3.6 è inibita l'attività edificatoria e sono richiesti gli interventi volti al risanamento idrogeologico dei terreni da realizzarsi, a cura dei proprietari delle aree in frana o in dissesto, sulla scorta di progetto di intervento da sottoporre al parere degli Uffici comunali e provinciali competenti.

E' ammessa la prosecuzione delle attività colturali agricole che non inducono ulteriori elementi di aggravamento alla situazione di dissesto in atto, da praticarsi tuttavia secondo i seguenti criteri:

- è fatto divieto di arature a ritochino, cioè secondo le linee di massima pendenza ad eccezione dei terreni argillosi ove le lavorazioni dovranno essere valutate caso per caso; anche l'aratura parallela alle curve di livello è vietata, mentre rimane valida quella eseguita di traverso;
- è fatto divieto di scassi e arature profonde nei terreni a profilo tronco o in zone particolarmente instabili;
- è fatto divieto a messa a nuova coltura dei terreni in frana, franosi, proclivi al franamento, sistemati o in via di sistemazione;
- è fatto divieto assoluto della coltivazione dei terreni spondali lungo torrenti, rii, fossi, ecc. per una profondità non inferiore a 20 ml;
- è fatto divieto di messa a coltura dei terreni, comunque essi siano, a monte e a valle delle rotabili di ogni tipo per una fascia protettiva non inferiore ai 5 m;
- è fatto obbligo delle manutenzioni permanenti da parte della proprietà di tutte le opere di canalizzazione, di scolo, di guardia, di fosse drenanti, di raccolta e di sgrondo, di tombini di attraversamento;
- nelle normali operazioni colturali di preparazione del terreno per le semine mediante aratura, l'appezzamento dovrà essere opportunamente sistemato e difeso mediante solchi di guardia e solchi trasversali di raccolta e di regimazione delle acque di scorrimento superficiali;
- anche nei terreni abbandonati o mal coltivati è imposta al proprietario la manutenzione ordinaria di tutte le opere idraulico - forestali o idraulico - agrarie;
- nei terreni dove la morfologia od altro non consentano la coltura, questa potrà attuarsi previa sistemazione del terreno a cavalcapoggio, girapoggio, terrazzamento, a spina od altro.

La redazione di una Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale, ai sensi del 1° comma dell'art. 26 delle norme del PTCP, secondo l'articolazione in Unità di paesaggio di rango comunale dagli ambiti territoriali suddivisi secondo Unità idromorfologiche elementari, dovrà evidenziare, sulla base degli indici del dissesto rilevati, gli interventi ammissibili ed i criteri che dovranno caratterizzare le pratiche colturali in atto coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate.

Fino all'approvazione della carta di cui al comma precedente valgono le disposizioni prescritte dagli articoli 26 e 27 delle norme del PTCP.

Art. 36 - Zona urbanistica E3.7 di tutela delle zone degli elementi di interesse storico - archeologico

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Aree individuate ai sensi dell'art. 21A delle Norme del PTCP, della Legge 1089/1939, con riferimento alla Villa Romana (Fiumana).

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Nella zona di cui sopra, regolate dall'art.21A delle norme del PTCP, ogni intervento é subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Il presente PRG avanza la proposta di progettare un Parco archeologico per la tutela e valorizzazione di una zona "critica" tra impianti produttivi e quinte collinari da salvaguardare segnate dal paesaggio agrario della vite.

Tali operazioni sono disciplinate dagli art. 48, 49, 50 della Legge 1089 /1939.

**Art. 37 - Zona urbanistica E4
per insediamenti esistenti connessi alle attività agricole**

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Riguardano le zone degli insediamenti rurali preesistenti alla data di adozione del presente PRG che sono riconosciuti come centri aziendali, cioè gli insediamenti in cui sono presenti edifici residenziali funzionali alla conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti di cui all'art. 40 della L.R. n. 47/78, nonché strutture di servizio per lo svolgimento di attività aziendali.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Azienda agricola preesistente provvista di fabbricati che attui interventi conservativi, manutentori, adeguativi o di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione, per i soli edifici funzionali alla produzione agricola, come stabilito dal comma 5 dell'art.40 della LR. 47/78.

Sono ammessi i seguenti usi:

A1: abitazione agricola; A2: servizi agricoli; A3: allevamento aziendale; A4: attività di allevamento svolte in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale; A6: attività agrituristica; A7: attività ortofloro-vivaistiche; I: opere di infrastrutturazione del territorio; N3: attività di lavorazione agricola per conto terzi; N5: ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica; nel rispetto dei seguenti parametri:

A1: abitazione agricola

SU = 200 mq +10 mq ogni ha di SAU fino ad un massimo di 300 mq al lordo della SU esistente; n°alloggi : 1 alloggio di servizio per il nucleo familiare di ogni operatore agricolo qualificato fino ad un max di 3 alloggi;

Hmax = ml 7,50

D1 - D2 = ml 5,00

D4.1 = ml 20

D4.1 da strade vicinali = ml 10,00

A2 - servizi agricoli

SU = 500mq + 30mq ogni Ha di SAU fino ad un max di 1500mq al lordo del SU esistente alla data di adozione del presente PRG

H max = ml 5.00

D1 - D2 = ml 10.00

D4.1 = ml 20.00

D4.1 da strade vicinali = ml 10,00

Per unità minime aziendali con capacità edificatoria esaurita è ammesso una tantum, l'ampliamento del 20% dei volumi di servizio alla conduzione dell'azienda (A2) fino ad un max di 200mq di ampliamento e fino ad un max complessivo di 600mq.

A3 allevamento aziendale non suinicolo

SU = 300mq + 30mq ogni Ha di SAU fino ad un max di 1.000 mq al lordo della SU preesistente alla data di adozione del presente PRG

H max = ml 5.00

D1 - D2 = ml 10.00

D4.1 = ml 20.00

D4.1 da strade vicinali = ml 10,00

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = 500 m

Distanza minima dalle case abitate = 200 m

A4 - Attività di allevamento svolte in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale (rif. art. 57 Uso A4)

La superficie utile destinata all'uso A4 comprende gli spazi destinati all'allevamento (non suinicolo), agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito connessi agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del personale di custodia.

UF = 0,03 mq/mq (per SU > 1.500 mq occorrerà predisporre apposito Piano di Sviluppo Aziendale)

Hmax = m 8,00

D1 – D2 = m 10,00

D4.1 = m 20,00

D4.1 da strade vicinali = m 10,00

Sm = mq 10,00 per interventi di nuova edificazione

L'abitazione del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione é ammessa nella misura non superiore a mq 200;

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Nel processo di insediamento di strutture zootecniche intensive e attività di rilevanza industriale di conservazione, trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli non dovranno essere interessate:

- zone in dissesto attivo e potenziale (di cui all'art. 26 del P.T.C.P. vigente);
- zone limitrofe ai centri abitati (distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = 500 m);
- zone di tutela fluviale (di cui all'art. 17 del P.T.C.P. vigente);
- zone di ricarica degli acquiferi (di cui all'art. 28A del P.T.C.P. vigente).

Occorrerà inoltre osservare le seguenti distanze:

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato = m 500

Distanza minima dalle case (non aziendali) abitate e non abitate = m 200

Dovranno infine essere verificate e garantite: adeguata accessibilità al sito, adeguatezza delle dotazioni tecnologiche, rispetto delle norme vigenti in materia di smaltimento di reflui, definizione delle più opportune mitigazioni ambientali e paesaggistiche da realizzare in concomitanza all'intervento.

A6 attività agrituristiche - (rif. art. 59 Uso A6)

Sono agrituristiche ai sensi della LR n°26 del 28 giugno 1994, le attività di stagionale ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 135 del CC singoli o associati e da loro familiari di cui all'art. 230bis del CC attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, allevamento del bestiame, silvicoltura, che devono comunque essere principali.

Le strutture agrituristiche sono quelle previste dalla LR n°26 del 1994.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi = 1mq/mq di superficie utile.

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della Autorizzazione comunale di cui alla suddetta Legge.

A7 attività ortofloro - vivaistiche

SU max = 0,60 mq/mq di superficie agraria destinata a tali coltivazioni

Ha max = ml 5.00

D1 - D2 = ml 10.00

D4.1 = ml 20.00

D4.1 da strade vicinali = ml 10,00

Le opere edilizie relative all'uso A7 si attuano mediante intervento edilizio diretto.

In caso di dismissione dell'attività produttiva le serre eventualmente realizzate dovranno essere demolite a carico del titolare dell'attività produttiva dismessa entro sei mesi dalla data di cessazione di attività.

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto previa presentazione di un Piano d'insieme che, in relazione alla documentata necessità derivante dall'intervento edilizio proposto, definirà il limite della zona E4 di pertinenza dell'insediamento.

Per quanto riguarda l'uso N3 si fa riferimento a quanto prescritto al successivo Capitolo III sull' articolazione degli usi.

Sono consentiti tutti i tipi di intervento di cui al precedente art. 5 lettera A.

Nel caso che gli edifici preesistenti o parte di essi siano stati classificati, con specifica simbologia nelle tavole di zonizzazione del presente PRG, di valore storico, architettonico, tipologico, ambientale, i tipi di interventi ammessi sono esclusivamente quelli conservativi.

Art. 38 - Zona urbanistica E5 (Sospeso)
per insediamenti in zona rurale non più connessi o non riconducibili alle attività agricole

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Nelle zone urbanistiche E5 sono compresi gli insediamenti preesistenti alla data di adozione del presente PRG non più destinati o presumibilmente non più destinabili, oppure non riconducibili, all'esercizio dell'attività agricola e che, pertanto, possono essere sottoposti ad interventi edilizi finalizzati alla loro riutilizzazione ai fini produttivi agricoli o agli usi attinenti la funzione abitativa, di servizio, ecc, secondo le seguenti prescrizioni.

L'indagine condotta sul patrimonio esistente in zona rurale, di cui all'art. 27 delle presenti NTA, consente di definire i tipi di interventi ammissibili.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Per gli edifici di valore storico testimoniale che sono evidenziati nell'allegato "Individuazione degli edifici Storico testimoniali in zona agricola" valgono le disposizioni contenute all'interno delle schede di rilevamento.

E' richiesto un progetto unitario di intervento esteso a tutta l'area individuata comprendente aree coperte e scoperte. Sulle parti edilizie che, sulla base dell'analisi dello schema progettuale, saranno riconosciute di valore ambientale e tali da consentirne il recupero funzionale, si opererà con i criteri del risanamento conservativo.

Per edifici minori quali bassi servizi, superfetazioni, strutture precarie che presentino aspetti di degrado e/o risultino incongrui rispetto al valore ambientale di insieme, dovranno essere previsti, nello schema progettuale, interventi di demolizione senza ricostruzione o con un'eventuale ricostruzione, in forma possibilmente accorpata e con materiali consoni secondo logiche di riordino e risanamento delle pertinenze ambientali dell'edificio o complesso vincolato. Singoli elementi di interesse documentario o comunque facenti parte del valore ambientale di insieme, quali quelli successivamente elencati, dovranno essere evidenziati nelle analisi dello schema progettuale e per essi si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione:

- portali o volte di accesso a complessi a corte, pilastri in pietra di accesso a ville;
- componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale quali porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
- piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle;
- singoli elementi, anche se inseriti in contesti privi di significato storico ambientale, quali relitti di elementi architettonici, particolari in rilievo, iscrizioni, regi, conci datati, nicchie votive.

Nel caso che gli edifici preesistenti, o parte di essi, siano stati classificati, con specifica simbologia nelle tavole di zonizzazione del presente PRG, di valore storico, architettonico, tipologico, ambientale, i tipi di intervento annessi sono esclusivamente quelli conservativi.

Per gli edifici con originaria funzione abitativa R è ammesso, il recupero ai fini residenziali anche non connessi all'attività agricola.

E' ammesso, un incremento della SU abitativa fino al 30% della SU abitativa preesistente alla data di adozione del presente PRG e fino ad un dimensionamento massimo di SU = 300 mq.

L'incremento di SU consentito dovrà essere ricavato all'interno dei corpi edilizi aventi continuità fisica con il corpo principale a destinazione abitativa.

E' ammesso ricavare un secondo alloggio se destinato ad un membro del nucleo familiare originario che costituisce

un nuovo nucleo familiare.

Il PRG si attua per intervento edilizio diretto ed i tipi di intervento consentiti sono quelli conservativi, manutentori, adeguativi, di ampliamento e di demolizione - ricostruzione.

Gli usi ammessi nelle zone urbanistiche E5, se esistenti alla data di adozione del presente PRG, sono previsti in :

- R: tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa;
- S: tutti gli usi attinenti alla funzione di servizio
- C: tutti gli usi attinenti alla funzione commerciale
- T: tutti gli usi attinenti alla funzione ricettiva e turistica

Per quanto riguarda altri usi ammessi come A5 e N5 gli interventi devono essere rivolti prioritariamente al recupero di eventuali fabbricati esistenti; in assenza di spazi sufficienti o idonei all'interno dei fabbricati esistenti é ammesso l'ampliamento fino al 50% della superficie preesistente destinata agli usi previsti.

Sono fatte salve le prescrizioni agli usi A5 e N5 di cui al successivo Capitolo III sull'Articolazione degli usi.

Art. 39 - Zona urbanistica E6 (Sospeso)

Per tipologie residenziali esistenti non riconducibili alle attività produttive agricole

assorbito dall'art. 38

Art. 40 - Zona urbanistica E6 (Sospeso)
Edifici esistenti adibiti ad attività produttive artigianali, commerciali, ecc.

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Indica gli edifici esistenti nel rurale e le relative pertinenze, totalmente o prevalentemente adibiti ad attività artigianali, commerciali o turistico ricettive ritenute compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e con la tipologia dei fabbricati in cui sono insediate.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Per gli edifici di valore storico testimoniale che sono evidenziati nell'allegato "Individuazione degli edifici Storico testimoniali in zona agricola" valgono le disposizioni contenute all'interno delle schede di rilevamento.

Gli usi ammessi sono esclusivamente gli usi in atto alla data di adozione del presente PRG.

Le SU possono essere incrementate nella misura massima del 30% fino ad un max di 100mq di incremento.

In caso di cessazione di attività il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, può autorizzare usi analoghi purché appartenenti allo stesso raggruppamento di funzioni fatte salve altre prescrizioni ed eventuali vincoli.

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione del verde arboreo, la sistemazione delle aree di pertinenza dell'edificato.

Nel caso che gli edifici preesistenti, o parte di essi, siano stati classificati con specifica simbologia nelle tavole di zonizzazione del presente PRG, di valore storico, architettonico, tipologico, ambientale, i tipi di interventi ammessi sono esclusivamente quelli conservativi.

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto ed i tipi di intervento consentiti sono quelli conservativi, manutentori, adeguativi e di ampliamento.

Art. 41 - Zona urbanistica E7 (Sospeso)

Edifici agricoli specialistici dismessi non recuperabili per attività produttive agricole

ZONA OMOGENEA E

Generalità

Comprendono edifici esistenti, appartenenti a funzioni di cui all'art. 72 delle presenti NTA, nel rurale e le relative pertinenze, che per tipologia ed ubicazione non risultano idonei ad un recupero produttivo agricolo e per i quali si ipotizza la rifunionalizzazione come strutture per deposito e magazzinaggio, ovvero la parziale sostituzione per fini di risanamento ambientale e la ricostruzione parziale di unità residenziali con SQ fino a 150 mq.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Per gli edifici di valore storico testimoniale che sono evidenziati nell'allegato "Individuazione degli edifici Storico testimoniali in zona agricola" valgono le disposizioni contenute all'interno delle schede di rilevamento.

E' richiesto un progetto unitario di intervento esteso a tutta l'area comprendente le aree coperte e scoperte, da inquadrare - per una valutazione preventiva da parte dell'Amministrazione comunale, sentita la Commissione edilizia - nel contesto geo morfologico dei Quadri di riferimento ambientali (Unità di paesaggio), ai fini della conservazione, ripristino dell'ambiente naturale, delle modalità di accesso alla rete infrastrutturale, delle relazioni da riqualificare con il sistema insediativo, secondo la metodologia indicata all'art. 27 delle presenti NTA.

Il progetto dovrà prevedere:

- le modalità di recupero, demolizione, sostituzione dei fabbricati esistenti;
- la bonifica dei terreni inquinati e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente necessarie;
- la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo, la sistemazione delle aree di pertinenza dell'edificato;
- i termini del convenzionamento con l'Amministrazione comunale per la realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale secondo quanto indicato dall'art. 40 LR 47/1978.

L'incremento ammesso per la SU preesistente, proposto dal Progetto unitario di intervento, dovrà essere prioritariamente ricavato all'interno delle volumetrie esistenti e solo in carenza di spazi idonei potrà essere realizzato un'ampliamento volumetrico.

L'intervento di totale demolizione e parziale ricostruzione dovrà prevedere il risanamento delle aree di pertinenza.

Usi ammessi : R, A7.

Gli interventi consentiti: conservativi, manutentori, adeguativi, demolizione- ricostruzione.

Art. 42 - Zona urbanistica E9
Verde di rispetto dell'abitato, verde di rispetto fluviale

articolo ricompreso dall'art. 115bis di nuova stesura

Art. 43 - Aree per servizi
Generalità e tipologie

Il PRG individua le aree per servizi con le relative destinazioni.

Le aree per servizi si suddividono in :

- attrezzature pubbliche che hanno una valenza sovracomunale e che coincidono con le zone F della LR n° 47 / 1978 art. 13;
- le zone pubbliche urbane di cui alle zone G della LR n° 47/1978.

L'intervento sulle aree per servizi é riservato, in via principale, al comune o agli Enti costituzionalmente competenti che acquisiscono le aree anche mediante esproprio; a soggetti privati, su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita Convenzione che garantisca le finalità pubbliche dell'intervento stesso.

I servizi e le attrezzature di interesse generale di cui al presente articolo possono altresì beneficiare della facoltà di deroga ai sensi dell'art. 54 della LR n° 47/1978.

Sugli edifici esistenti, conformi alle destinazioni di PRG, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 5 ed, in particolare, secondo le categorie di intervento previste per le zone territoriali omogenee A e per gli insediamenti soggetti al "vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico - tipologico e ambientale".

Le zone omogenee F "attrezzature pubbliche di interesse generale" comprendono, così come sono rappresentate nelle Tavole di PRG del territorio urbanizzato, le seguenti tipologie funzionali:

F1	Comunità montana
F2	Comando carabinieri
F3	Centro socio sanitario
F4	Istituto S. Camillo
F5	Opera pia "Piccinini"
F6	Ex Casa fascio
F7	Casa natale di Mussolini
F8	Ex Caproni
F9	Poste e telegrafi

- zone a Parco fluviale articolate in:

- a prevalente interesse naturalistico
- attrezzate e di rigenerazione ambientale.

Per le attrezzature ancora da realizzare l'edificazione sulle aree F avverrà previa redazione ed approvazione di PP di iniziativa pubblica o privata, se precedentemente concordata con il Comune, nel rispetto dei seguenti parametri:

UF = mq/mq 0.60, H max = 8.00ml, VI = 0,5 ml/ml

Per gli insediamenti esistenti defunzionalizzati (rif. zona ex Caproni), articolati in più strutture edilizie e spazi di pertinenza, il PP potrà definire diverse tipologie funzionali da realizzare anche singolarmente ma in un unico contesto di miglioramento ambientale ed infrastrutturale.

Per il Parco fluviale l'Amministrazione comunale potrà procedere alla redazione ed approvazione del progetto relativo specificando gli interventi possibili nei due ambiti naturale ed attrezzato, secondo l'art. 32 delle presenti Norme e con riferimento all'art. 17 del le *Norme del PTCP* ; i parcheggi sono ammessi sul limite delle zone a Parco.

Le zone a Parco urbano e territoriale corrispondono a quelle aree dotate o suscettibili di acquisire preminentemente valore naturalistico e a cui vengono attribuite funzioni di riserva e di riequilibrio ecologico, di riqualificazione

ambientale e di fruizione pubblica; esse sono destinate alla creazione di aree verdi attrezzate, prevalentemente boscate, di percorsi naturalistici e zone di svago.

Le zone omogenee G "attrezzature pubbliche e sociali urbane" comprendono, così come sono rappresentate dalle Tavole di PRG del territorio urbanizzato, le seguenti tipologie:

- G1 Zone destinate a verde pubblico e a attrezzature sportive articolate in:
 - V1 aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica
 - V2 aree a verde pubblico a prevalente funzione di arredo ed ecologica

- G2 Zone per servizi scolastici distinte in:
 - S1 scuola materna
 - S2 scuola elementare
 - S3 scuola media inferiore
 - S4 altri istituti scolastici

- G3 Zone per servizi di interesse comune distinte in:
 - 1 pubblica amministrazione
 - 2 sanità e altri servizi sociali
 - 3 organizzazioni associative
 - 4 organizzazioni del culto religioso
 - 5 attività ricreative e culturali
 - 6 difesa e protezione civile
 - 7 attrezzature cimiteriali

- G4 Zone per servizi tecnologici distinte in:
 - T1 per la captazione e distribuzione dell'acqua
 - T2 per la distribuzione dell'energia elettrica
 - T3 per la distribuzione del gas metano
 - T4 per le comunicazioni telefoniche

 - T5 per il collettamento e la depurazione delle acque
 - T6 per la raccolta dei rifiuti ingombranti
 - T7 per la discarica di materiali inerti
 - T8 per la discarica dei rifiuti solidi urbani

- G5 Zone per parcheggi pubblici articolate in:
 - P1 aree di sosta per autoveicoli, direttamente connesse ed accessibili da singoli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali o di servizio
 - P2 aree di sosta per mezzi leggeri e pesanti

Le aree per "attrezzature pubbliche e sociali urbane" costituiscono opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 31 del LR n° 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 43bis - Zone destinate a Parco urbano e territoriale, a Parco fluviale attrezzato e di rigenerazione ambientale

ZONA OMOGENEA F

Generalità

Corrispondono alle zone destinate alla formazione di Parchi , a carattere anche territoriale, di riqualificazione e rigenerazione ambientale, destinate alla fruizione pubblica ed alla valorizzazione della qualità urbana dei centri.

Parametri

Prioritariamente non sono ammessi interventi edilizi volti alla realizzazione di nuove superfici utili permanenti; in relazione a quanto stabilito dal Piano urbanistico attuativo, potranno essere realizzate con indice di utilizzazione territoriale UT = mq 15/ha esclusivamente superfici utili destinate a nuove attrezzature connesse alle attività ricreative, di ristoro e di servizio.

Prescrizioni e vincoli di zona

In queste zone il PRG si attua mediante Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

In relazione alla eventuale revisione dell'assetto proprietario delle aree conseguente all'attuazione del Piano, in sede di formazione del Piano medesimo potranno essere definite eventuali acquisizioni di SU preesistenti, funzionali alla realizzazione del Parco.

Art. 44- Zona urbanistica G1
Zona per attrezzature sportive

ZONA OMOGENEA G

Generalità

Corrisponde alla zona , nel centro di Predappio ,destinata ad attrezzature sportive pubbliche .

Parametri

UF = mq/mq 0,60

Hmax = m 8,00

VI = ml/ml 0,50

Prescrizioni e vincoli di zona

Rif. art. 85 uso S7

Art. 45 - Zona urbanistica G1
V1 V2 Zona per verde pubblico e attrezzato

ZONA OMOGENEA G

Generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio dei centri o dell'intero territorio comunale; la tipologia esistente e/o previsto secondo la seguente articolazione :

V1 aree a verde pubblico a prevalente funzione ludica

V2 aree a verde pubblico a prevalente funzione di arredo e di supporto alla mobilità pedonale e ciclabile, ecologica (per la riduzione della trasmissione degli inquinanti aeriformi, delle polveri, dei fumi, dei rumori, per la protezione dei canali e corsi d'acqua).

Parametri

UF = mq/mq 0,01

Hmax = m 6,00

VI = ml/ml 0,50

Prescrizioni e vincoli di zona

L'Amministrazione comunale provvederà, in sede di attuazione del PRG, ad una loro più precisa individuazione in funzione dell'utenza infantile, dei ragazzi, della popolazione anziana, del sistema della mobilità veicolare e pedonale, della tutela degli insediamenti residenziali.

Nei centri di Predappio e di Fiumana i "Programmi integrati di intervento per la qualità ambientale, architettonica e sociale" potranno definire i contenuti della riqualificazione urbana anche in rapporto alla dotazione di verde pubblico nella rete dei percorsi pedonali e ciclabili e nelle connessioni tra aree residenziali, servizi e spazi pubblici.

Art. 46 - Zona urbanistica G2

Zone per servizi scolastici

ZONA OMOGENEA G

Generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale, per servizi scolastici secondo le seguenti tipologie:

- S1 scuola materna
- S2 scuola elementare
- S3 scuola media inferiore
- S4 altri istituti scolastici

Parametri

UF = mq/mq 0,60

Hmax = m 11,00

VI = ml/ml 0,50

Q = mq/mq 0,40

Prescrizioni e vincoli di zona

Le scelte di dimensionamento delle sedi delle istituzioni scolastiche, in ambito distrettuale, di Comunità montana e di vallata, caratterizzate dall'obiettivo di consentire il "diritto alla conoscenza" delle nuove generazioni, tendono al conseguimento di una reale ricchezza dell'offerta formativa (possibilità di integrazione tra diritto allo studio, orientamento e servizi presenti sul territorio) garantendo continuità e migliori collegamenti con la realtà locale. Pertanto il programma di dimensionamento delle sedi scolastiche locali (popolazione scolastica 3 - 18 anni di 762, di cui 453 appartenente alle scuole materne, elementari e medie negli anni 1997/98), nel contesto del Piano provinciale, è lo strumento - da adeguare periodicamente - per la riqualificazione delle strutture esistenti, per eventuali nuove edificazioni e la costruzione di un "sistema di rete" nella comunità in grado di migliorare la qualità dell'offerta formativa.

Art. 47 - Zona urbanistica G3

Zone per servizi di interesse comune

ZONA OMOGENEA G

Generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio di quartiere, dei centri o dell'intero territorio comunale, secondo le seguenti tipologie.

- 1 pubblica amministrazione
- 2 sanità e altri servizi sociali
- 3 organizzazioni associative
- 4 organizzazioni del culto religioso
- 5 attività ricreative e culturali
- 6 difesa e protezione civile
- 7 attrezzature cimiteriali

Parametri

UF = mq/mq 0,60

Hmax = ml 11,00

VI = ml/ml 0,50

Q = mq/mq 0,40

Prescrizioni e vincoli di zona

Art. 48 - Zona urbanistica G4
Zone per servizi tecnologici

ZONA OMOGENEA G

Generalità

Individua aree attualmente destinate a impianti tecnologici per la distribuzione del gas, dell'acqua, dell'elettricità, per le comunicazioni telefoniche, per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti, per la raccolta dei rifiuti ingombranti, che sono classificate secondo le seguenti tipologie:

- T1 per la captazione e distribuzione dell'acqua
- T2 per la distribuzione dell'energia elettrica
- T3 per la distribuzione del gas metano
- T4 per le comunicazioni telefoniche
- T5 per il collettamento e la depurazione delle acque
- T6 per la raccolta dei rifiuti ingombranti
- T7 per la discarica di materiali inerti
- T8 per la discarica dei rifiuti solidi urbani

Parametri

UF = mq/mq 0,50

H max = m 10,50

VI =ml/ml 0,50

Prescrizioni e vincoli di zona

Art. 49 - Zona urbanistica G5
Zone per parcheggio pubblico

ZONA OMOGENEA G

Generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio di quartiere, dei centri, o dell'intero territorio comunale.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

I parcheggi pubblici indicati nel presente PRG sono classificati secondo la seguente destinazione funzionale:

P1 - Aree di sosta per autoveicoli, direttamente connesse e accessibili da singoli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e di servizio.

I posti macchina sono in genere disposti su una fila direttamente accessibili dalla viabilità di distribuzione urbana o su una o più file con interposta corsia di distribuzione.

Nelle aree di parcheggio di nuova realizzazione e in quelle soggette a ristrutturazione sono da evitarsi o da correggere, se esistenti, le situazioni di conflitto con la circolazione sulla viabilità e le condizioni di carenza di sicurezza dei pedoni.

Ove siano prevedibili frequenti operazioni di carico e scarico di merci dagli automezzi le singole piazzole dovranno essere facilmente accedibili dai marciapiedi convenientemente dimensionati per poter agevolare tali manovre.

L'arredo a verde dovrà essere commisurato alla dimensione e ubicazione dell'area di parcheggio, potendosi prevedere sia alberature, sia sistemazioni con fioriere o a prato di eventuali aiuole o spartitraffico, garantendo comunque il massimo di accedibilità alle singole piazzole di parcheggio.

P2 - Aree di sosta mista per mezzi leggeri e pesanti

Tali aree sono individuabili all'interno di alcune zone produttive o a servizio di strutture poste lungo la viabilità principale (aree di sosta di mezzi pubblici, aree di sosta presso ristoranti, ecc.).

Separazione delle aree di sosta per le diverse tipologie di mezzi ospitati e adeguate aree per la manovra dei mezzi sono i principali elementi da riguardare nella organizzazione di tali aree.

Art. 50 - Zona urbanistica H1
Zone per la mobilità

Generalità

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture per la mobilità.

L'indicazione grafica delle infrastrutture di progetto e gli schemi di relazione infrastrutturale a servizio dei sistemi insediativi esistenti e di nuovo impianto, hanno valore di massima ed indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Le strade urbane ed extra urbane sono classificate facendo riferimento al D.L. n°285/1992 e le fasce di rispetto che stabiliscono un vincolo di inedificabilità sono quelle previste dal DPR n° 495/1992.

Nelle Tavole di PRG le strade sono indicate nel seguente modo:

- viabilità extra urbana:

a. (tipo C)

principale, strade di rilievo intercomunale (di interesse sub-regionale, che svolgono funzione di raccordo tra le reti di interesse regionale o interregionale e la viabilità locale; di collegamento tra centri abitati principali), strada ad un'unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine, caratteristiche tecniche CNR IV (velocità 80/100 km /h, carreggiata 7,5 ml, totale sezione 10,5 ml, incrocio a raso), fasce di rispetto stradale 30ml; rientra nella seguente categoria la SS9ter e relative varianti;

b. (tipo F1)

secondaria, strade di rilievo provinciale e comunale (locali esterne ai centri abitati, di distribuzione dei centri minori e delle aree agricole), caratteristiche tecniche CNR V (velocità 60/80 Km/h, carreggiata 7 ml, totale sezione 9,5ml, fasce di rispetto stradale 20 ml;

c. (tipo F2)

strade locali (tutte le altre strade locali esterne ai centri abitati, sia pubbliche che private), caratteristiche tecniche CNRVI (velocità 40/60 Km/h, carreggiata 6 ml, totale sezione 8 ml), fasce di rispetto 20 ml (10 ml per le strade vicinali).

d. (tipo F)

fuori dei centri abitati ma all'interno delle zone classificate dallo strumento urbanistico come zone di completamento contigue ai centri abitati , fasce di rispetto stradale 5 ml.

- viabilità urbana (dentro ai centri abitati):

a. (tipo C)

strade di rilievo intercomunale con funzione di scambio tra traffico urbano ed extra urbano, fasce di rispetto stradale 10 ml;

b. (tipo E)

strade di quartiere (di collegamento interno ai centri abitati), carreggiata 7 ml, totale sezione 12,50 ml,

fasce di rispetto stradale 10 ml;

c. (tipo F)

strade locali (di distribuzione interna alle zone urbane e di accesso alle unità edilizie), carreggiata minima 6,00 ml, marciapiedi 1,50 ml, totale sezione 9,00 ml, fasce di rispetto stradale 5 ml.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto precedenti, si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite come larghezza delle fasce di rispetto in rettilineo, a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a 3 ml per le strade di tipo C ed F.

In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

Gli accessi alla viabilità di PRG, esistente e di progetto, devono rispettare le prescrizioni di cui agli art. 44, 45, 46, del DPR n° 495/1992 e art. 45 LR n° 47/1978.

Le zone destinate alla sosta ed al parcheggio autotreni ed ai relativi servizi si attuano mediante concessione subordinata alla approvazione di PP di iniziativa pubblica o privata.

Indicazioni sulle prescrizioni per la dotazione di spazi di parcheggio privato e pubblico sono riportate all'art. 4 "Definizioni" delle presenti Norme.

Contenuti ed effetti del vincolo relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale:

- Divieto di nuova edificazione e ricostruzione a seguito di demolizione integrale
- Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle Norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale
- Sono ammessi interventi di sopraelevazione del solo edificio principale nel rispetto delle norme di zona urbanistica e della normativa sismica vigente.

Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal Regolamento di attuazione del Codice della strada, conservazione dello stato di natura.

Gli edifici posti esternamente al perimetro del Territorio Urbanizzato, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, potranno essere demoliti e ricostruiti al di fuori delle fasce di rispetto alle seguenti condizioni:

- l'intervento di demolizione e ricostruzione avvenga nel rispetto della volumetria preesistente o degli indici di zona;
- l'intervento sia subordinato alla stipula di una convenzione che disciplini il trasferimento di potenzialità edificatoria e che contenga adeguate garanzie circa la demolizione del fabbricato originario e l'adeguata sistemazione dell'area risultante.

Aree distributori carburante

L'attività è regolamentata dai combinati disposti delle LR n° 33/1994 e Del. CR n° 1399/2000, DLgs n° 32/1998 e successive modifiche ed integrazioni DLgs n° 346/1999.

La realizzazione di nuovi impianti con relative opere accessorie è consentita esclusivamente per la rilocalizzazione, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nelle zone comprese nelle fasce di rispetto, in quanto pertinenze di servizio (art. 24 comma 4 DLgs n° 295/92 e DPR n° 495/92).

Nuovi impianti non possono essere consentiti in luoghi antistanti o comunque percettivamente connessi con edifici o complessi di valore monumentale ovvero con edifici o complessi di valore storico, tipologico e ambientale.

Per quanto riguarda la ripartizione in zone del territorio comunale e l'estensione minima per i nuovi impianti e la ristrutturazione di quelli esistenti, si fa riferimento a quanto disposto ai punti 2. 3. 4. del la Del. CR n° 1399/2000 ed alla zonizzazione specifica prevista dal Nuovo PRG.

Con riferimento al comma precedente il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distributori di carburanti da autorizzare come definiti dalle norme regionali, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

ZONA 1 - Centri storici (Zone territoriali omogenee A):

In queste zone urbanistiche non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti.

ZONA 2 - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali ad alta, media e bassa densità

(Zone territoriali omogenee B):

In queste zone non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti;

ZONA 3 - Tessuti produttivi (Zone territoriali omogenee D):

In queste zone urbanistiche, se sono localizzate esternamente al perimetro di centro abitato, possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "Stazione di servizio" e "Stazione di rifornimento" così come definiti dalla LR con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli;

ZONA 4 - Zone di rispetto stradale, zone di rispetto a prevalente funzione ecologica, zone agricole (Zone territoriali omogenee E e H):

In queste zone urbanistiche possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti di tipo "Stazione di servizio" e "Stazione di rifornimento" così come definiti dalla LR con servizi commerciali connessi alla persona e ai veicoli.

Fasce di rispetto della viabilità (DL 295/92 e DPR 495/92)

E' consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (art. 24 comma 4 DL 295/92 e DPR 495/92) nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.

Tipologie

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

Indici urbanistico - edilizi

(da applicarsi per la realizzazione di nuovi impianti e per la ristrutturazione di quelli esistenti).

Le superfici minime per l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono le seguenti:

	Zona 3	Zona 4
Stazione di servizio	Minimo 1800 mq	Minimo 3000 mq
Stazione di rifornimento	Minimo 1500 mq	Minimo 2000 mq

Altezza massima dei fabbricati m 5.00

UF = 0,05 mq/mq (dal computo della AU ammessa sono escluse le pensiline)

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

Nelle fasce di rispetto stradale e nelle zone agricole (Zone E ed H), esterne alle aree di cui ai commi precedenti, é consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburanti con relativi servizi accessori, successivamente alla realizzazione delle strutture stradali in progetto.

Il perimetro dei sopraddetti impianti può essere ampliato all'interno delle retrostanti Zone agricole per un massimo di ml. 60 di profondità misurati dal confine stradale. Le aree agricole comprese all'interno del perimetro del nuovo impianto di distribuzione carburanti, verranno computate ai fini del calcolo delle superfici utili realizzabili secondo gli indici urbanistico - edilizi di cui sopra e nel rispetto delle distanze minime fra gli impianti cui alla normativa regionale.

Il fronte minimo (intendendo per fronte la misura risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non

potrà essere inferiore a ml 60.00 per i nuovi impianti così ripartiti: accessi ml 15.00 cadauno e aiuola ml 30.00.

Accessi

Le distanze degli accessi dei nuovi impianti di distribuzione carburanti da intersezioni stradali non deve essere inferiore a quella fissata dal nuovo Codice della strada e dal Regolamento relativo di attuazione fissate in ml12.00 (entro perimetro centro abitato) e a ml 95.00 (esterno al perimetro del centro abitato).

Manufatti ammessi nelle aree di rispetto della viabilità

Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione dei carburanti (colonnine, serbatoi, pensiline ecc.) ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero del gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a ml 10.00 dalla carreggiata stradale.

Tutte le altre strutture dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

Scarichi

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

Serbatoi

Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quando necessari o sia prevista la sostituzione dei serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite.

L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve essere comunque conforme al DM n° 246/99 "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".

Parcheggi

Si fa riferimento alle prescrizioni di cui al successivo Uso C6

Abbattimento di piantagioni

Non è consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi della L n° 1497 del 29/06/1939 e delle Leggi regionali in materia.

Insegne

Devono essere realizzate in conformità al Codice della strada ed al D.L. n° 28/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Segnaletica

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

Attività ammesse

Si fa riferimento alle prescrizioni di cui al successivo Uso C6.

Obblighi in caso di smantellamento e rimozione

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

L'autorizzazione allo smantellamento ed alla rimozione deve prevedere:

- la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- il ripristino dell'area alla situazione originale con adeguamento alle previsioni del PRG;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i

centri autorizzati;

- l'eventuale bonifica del suolo nel caso in cui si siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento, da accordarsi con l'ARPA.

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere fatte oltre che all'Ufficio autorizzazioni edilizie e all'Ufficio impianti carburanti, all'ARPA onde consentire i dovuti controlli di competenza.

Prescrizione per gli impianti di distribuzione ad uso privato

L'installazione di impianti di distribuzione ad uso privato é soggetta alla stessa normativa di quelli pubblici come disposto dall'art. 3 punto 10 del DL n°32/98.

Altre disposizioni in materia

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

Percorsi ciclabili

Sezioni minime dei percorsi, *così come sono disciplinate dal Codice della strada.*

I percorsi ciclabili non sono indicati come zona urbanistica ma possono essere localizzati in corrispondenza di zone H esistenti o di progetto, o in altre zone urbanistiche (G, F Parco fluviale, *verde di rispetto dell'abitato e fluviale, aree di nuova previsione*).

Possono essere inclusi anche all'interno di aree di espansione a carico dei comparti medesimi. Nel caso che i percorsi individuati ricadano in zona B é previsto l'obbligo di costituire una servitù di passaggio nel momento in cui verrà realizzato l'intervento sul lotto interessato.

La progettazione esecutiva dovrà considerare i rapporti funzionali e visivi tra percorso e suo contesto ambientale, urbano e naturale.

Le aree destinate ad infrastrutture per la mobilità a diretto servizio dell'insediamento costituiscono opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 31, lettera a) della LR n°47/1978 e successive modifiche e d integrazioni; esse comprendono a tutti gli effetti le piste ciclabili ed i percorsi pedonali.

Art. 51 - Piano dei servizi

Il Piano dei servizi, di cui all'art. 13 punto 5 della LR n°47/1978 e successive modificazioni, è costituito dai contenuti della Relazione generale e dal complesso di prescrizioni contenute nelle presenti norme relative ai servizi, alle attrezzature pubbliche e sociali di interesse

generale ed urbano, con l'indicazione in un elaborato grafico del PRG delle Zone F e G secondo specifiche tipologie funzionali, e delle aree sottoposte a priorità degli interventi di attuazione e dalla attuazione dei criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa di cui alla Del. CR n° 12 53/1999, delle norme per la disciplina del commercio su aree pubbliche di cui alla LR n°12/1999 e delle norme di razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Del. CR n°1399/2000.

Qualora il Piano dei servizi non attribuisca una destinazione specifica ad un'area, questa destinazione viene definita in sede di progetto di attuazione, tenendo conto del complesso del Piano dei servizi e del rispetto dell'art. 46 della LR n°47/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

I Piani poliennali degli investimenti unitamente ai Programmi triennali comunali dei lavori pubblici individuano attrezzature e spazi collettivi, aventi come riferimento il Piano dei Servizi, da realizzare nell'arco temporale della loro validità, rispetto ai quali poter esercitare anche la facoltà di monetizzazione e trasferimento degli standards.

Art. 52 - "Programmi integrati di intervento per la qualità ambientale, architettonica e sociale"

Programmi per la riqualificazione architettonica e ambientale

Il PRG individua con apposita perimetrazione gli ambiti da assoggettare ai Programmi di riqualificazione.

Per i centri di Predappio e di Fiumana si fa riferimento agli strumenti di iniziativa pubblica indicati all'art. 4 "Definizioni" delle presenti Norme ed alla Relazione generale.

Per tessuti residenziali appartenenti alle frazioni il Programma di iniziativa pubblica, con il concorso dei privati, si configura come Progetto unitario relativo ad aree edificate con funzione di riqualificazione del contesto ambientale, di riordino dei rapporti fra edifici e confini, di riqualificazione dei volumi accessori tendendo al loro allineamento ed al recupero di un rapporto di insieme rispetto all'accessibilità, ai parcheggi privati ed ai percorsi veicolari di innesto alla strada principale, di miglioramento della dotazione di verde.

TITOLO I

CAPO III

USI

Art. 53 - Articolazione degli usi

Gli usi disciplinati dal presente P.R.G., secondo quanto disposto dall'art. 2 della LR n°46/1988 così come modificato dall'art. 16 della LR n°6/1995, sono raggruppati per FUNZIONI, nel seguente modo:

- A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo**, svolta al livello aziendale o interaziendale che comprende:
- A1 - abitazione agricola
 - A2 - servizi agricoli
 - A3 - allevamento aziendale
 - A4 - attività di allevamento, conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata
 - A5 - ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali connessi all'esistenza di un'azienda agricola
 - A6 - attività agrituristiche
 - A7- attività ortofloro-vivaistiche
- C - Funzione commerciale** che comprende:
- C1 - vendita al dettaglio
 - C2 - esercizio pubblico
 - C3 - artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita
 - C4 - commercio all'ingrosso
 - C5 - trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
 - C6 - distribuzione di carburante per autoveicoli
 - C7 - attività produttive laboratoriali di tipo artigianale compatibili
- D - Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa** che comprende:
- D1 - intermediazione monetaria e finanziaria
 - D2 - attività professionali, imprenditoriali
- I - Opere di infrastrutturazione del territorio** che comprendono:
- 1 - mobilità e infrastrutturazione tecnologica
- N - Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo** che comprende:
- N1 - allevamento industriale
 - N2 - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole
 - N3 - attività di lavorazione agricola per conto terzi
 - N4 - attività di riparazione di macchine agricole
 - N5 - ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
 - N6 - Ricovero attrezzi ad uso orticoltura familiare e di cura area a verde privato non connessa a pratiche produttive agricole
 - N7 - Attività agrituristiche
 - N8 - Attività ortofloro-vivaistiche, orticoltura intensiva e/o protetta

P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale che comprende:

- P1 - industria e artigianato compatibili
- P2 - industria e artigianato di servizio non compatibili

R - Funzione abitativa che comprende:

- R - residenza

S - Funzione di servizio che comprende:

- S1 - pubblica amministrazione
- S2 - istruzione
- S3 - sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata
- S4 - organizzazioni associative
- S5 - organizzazione del culto religioso
- S6 - attività ricreative e culturali
- S7 - attività sportive
- S8 - difesa e protezione civile
- S9 - servizi tecnici e tecnologici
- S10 - attrezzature cimiteriali
- S11 - attività ricreative itineranti o temporanee

T - Funzione ricettiva, turistica, ludica che comprende:

- T1 - alberghi
- T2 - forme di ricettività per il turismo itinerante
- T3 - attività ludiche a carattere privato
- T4 - funzioni ricettive scoperte

U - Usi in atto

Art. 54 - Uso A1
Abitazione agricola

Funzione di appartenenza

Funzione agricola

Specificazione delle attività ammesse

Abitazione dell'operatore agricolo come definito ai punti a) e b) del 5° comma dell'art.40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47: comprende le attività necessarie per la permanenza abitativa dei nuclei familiari, comprese le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione.

Spazi fisici e strutture

Comprende oltre all'alloggio anche i locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderie e stenditoio, cantina.

Standards

/

Prescrizioni

H max = 7,50 m

D1 = 5,00 m

D4.1 = 20,00 m

D4.1 da strade vicinali = m 10,00

Art. 55 - Uso A2
Servizi agricoli

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.

Standards

/

Prescrizioni

H max = 5,00 m alla linea di gronda

D1 = 10,00 m

D4.1 = 20,00 m

D4.1 da strade vicinali = m 10,00

Art. 56 - Uso A3
Allevamento aziendale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

Specificazione delle attività ammesse

Allevamento zootecnico con esclusione dei suini.

Spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

Standards

/

Prescrizioni

Hmax = 5,00 m

VI = 0,5

D1= 10,00 m

D4.1 = 20,00 m

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = 500 m

Distanza minima dalle case abitate = 200 m

Art. 57 - Uso A4

Attività di allevamento svolte in forma associata; attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata o aziendale

Funzione di appartenenza

Funzione direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale, disciplinata dalle disposizioni previste dall'art. 11 delle Norme del PTCP.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli spazi destinati all'allevamento (spazi per la stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio), agli impianti di trasformazione (latterie, caseifici, cantine, ecc.), ai fabbricati di deposito connessi, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del personale di custodia.

Standards

/

Prescrizioni

UF = 0,03 mq/mq (per SU > 1.500 mq occorrerà predisporre apposito Piano di Sviluppo Aziendale)

Hmax = 8,00 m

VI = 0,5

D1 = 10 m

D4.1 = 20 m

Sm = mq 10.000 per interventi di nuova edificazione

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Nel processo di insediamento di strutture zootecniche intensive e attività di rilevanza industriale di conservazione, trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli non dovranno essere interessate:

- zone in dissesto attivo e potenziale (di cui all'art. 26 del P.T.C.P. vigente);
- zone limitrofe ai centri abitati (distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato dei centri = 500 m);
- zone di tutela fluviale (di cui all'art. 17 del P.T.C.P. vigente);
- zone di ricarica degli acquiferi (di cui all'art. 28A del P.T.C.P. vigente).

Occorrerà inoltre osservare le seguenti distanze:

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato = m 500

Distanza minima dalle case (non aziendali) abitate e non abitate = m 200

Dovranno infine essere verificate e garantite: adeguata accessibilità al sito, adeguatezza delle dotazioni tecnologiche, rispetto delle norme vigenti in materia di smaltimento di reflui, definizione delle più opportune mitigazioni ambientali e paesaggistiche da realizzare in concomitanza all'intervento.

Art. 58 - Uso A5

Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali connessi all'esistenza di un'azienda agricola

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale.

Specificazione delle attività ammesse

Comprende gli spazi funzionali ad una economia di autoconsumo o comunque ad una attività agricola marginale non condotta da operatori agricoli a titolo principale.

Spazi fisici e strutture

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore.

Standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia e trasformativi: 0,3 mq/mq di SC

Prescrizioni

Sm = 10.000 mq per interventi di nuova edificazione

H = 3,00 m o quella esistente se superiore

Superficie coperta destinabile al ricovero di attrezzi = max 30,00 mq

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 59 - Uso A6
Attività agrituristiche

Funzione di appartenenza

Funzione agricola.

Specificazione delle attività ammesse

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge Regionale 28 giugno 1994, n°26. Si tratta di attività stagionale di ricezione, ospitalità e ristorazione, esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 135 del C.C., singoli o associati e da loro familiari di cui all'art. 230 bis del C.C., attraverso l'utilizzazione delle proprie aziende agricole, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo e allevamento del bestiame, che devono comunque essere prevalenti.

Spazi fisici e strutture

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate dalla suddetta legge.

Standards

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi = 1 mq/mq di SU.

Prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale di cui alla suddetta legge.

Art. 60 - Uso A7
Attività orto - floro- vivaistiche

Funzione di appartenenza

Funzione agricola.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di coltivazione ortofloristica e vivaistica.

Spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla produzione, deposito, uffici e locali per la vendita dei prodotti dell'azienda ortofloristica o vivaistica.

Standards

/

Prescrizioni

Non é ammessa l'edificazione di SU residenziale

Art. 61 - Uso C1

Vendita al dettaglio

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi commerciali di vicinato;
- medio - piccole e medio - grandi strutture di vendita
- locali di esposizione e vendita;
- magazzino e servizi.

Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi a medie strutture commerciali: 0,4 mq/mq di SC

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi agli esercizi di vicinato (superf. vendita non superiore a 150 mq): 0,15 mq/mq di SC

- Parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi alle medie strutture di vendita dei prodotti alimentari:

- per gli esercizi sino a 400 mq di superficie di vendita : 1 posto auto (25 mq) ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione

- per gli esercizi da 400 a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 18mq di superficie di vendita o frazione

- per gli esercizi da 800 a 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione.

Negli accorpamenti le strutture di vendita dovranno configurarsi come singole unità isolate e per ogni struttura dovranno essere necessariamente reperiti gli standard urbanistici e le dotazioni pertinenziali.

- Parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi alle medie strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita: 1 posto auto (25mq) ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione

- per gli esercizi da 400 a 800 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione

- per gli esercizi da 800 a 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione.

Verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso relativi a medie strutture commerciali: 0,6 mq/mq di SC, detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se *richiesta dalle norme di zona urbanistica.*

Prescrizioni

Le nuove medie strutture di vendita possono essere realizzate esclusivamente nelle zone urbanistiche C2, D4 e D7 -

così come indicato nelle cartografie di riferimento - nel rispetto delle rispettive norme di zona urbanistica.

La previsione di nuove medie strutture di vendita - fatte salve quelle preesistenti nel territorio comunale - sono di norma insediabili in seguito a chiusura di attività commerciali di medie dimensioni e/o a trasferimenti - accorpamenti delle medesime.

In caso di accorpamento di esercizi di vendita preesistenti alla data di adozione del presente atto di adeguamento del nuovo PRG si applica quanto previsto dall'art. 13 della LR 5 luglio 1999 n° 14.

In caso di operazioni di accorpamento le aree da destinare a parcheggio pubblico che non potessero essere prioritariamente localizzate nell'area oggetto dell'intervento, potranno essere reperite nelle aree a parcheggio preesistenti, purché comprese entro la distanza massima di ml 100 dall'area oggetto dell'intervento.

In tale eventualità si dovranno attivare le procedure per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico richieste e che non vengono realizzate.

Relativamente ad interventi di nuova localizzazione, in qualsiasi zona urbanistica in cui è ammesso il presente Uso C1, di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita, non conseguenti ad accorpamenti, si applicano i parametri di cui al precedente punto sugli standards.

Nei centri minori e frazioni di Predappio Alta, Tontola, S. Savino e S. Marina, va favorita la presenza di esercizi commerciali polifunzionali ai sensi dell'art. 9 LR n° 14/1999 e promuovendo azioni di cui al punto 2.2.5. Del. CR n° 1253/1999.

Sono da rispettarsi le prescrizioni ulteriori definite dalla Del. CR n° 1253 del 23/9/1999 (con riferimento particolare ai punti 4 e 5) e dalla legislazione vigente in materia.

Art. 62 - Uso C2
Esercizio pubblico

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari.

Attività ammesse di norma in ambiti insediativi consolidati e secondo finalità strategiche prevalentemente indirizzate alla riqualificazione del tessuto urbano e socio - economico esistente.

Spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti;
- preparazione e confezionamento degli alimenti;
- amministrazione e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SU

Prescrizioni

Gli interventi trasformativi, di mutamento d'uso e di ristrutturazione, dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle disposizioni contenute nelle presenti NTA.

Nel caso di SU > 400 mq, si tratta di attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13, comma 6, della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 63 - Uso C3
Artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq, motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa
- Produzioni artistiche e di oggettistica minore
- Attività similari

Spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio dell'attività di produzione e/o riparazione e vendita;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SU

Prescrizioni

Si tratta di attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13, comma 6, della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 64 - Uso C4
Commercio all'ingrosso

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari

Commercio di autoveicoli ed assistenza

Mostra e vendita di arredamenti, casalinghi, elettrodomestici, utensili, ecc., solo in quanto complementari all'attività produttiva insediata e prevalente

Spazi fisici e strutture

Comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci;
- deposito delle macchine ed attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SU

Prescrizioni

Rif. D.Lgs 31 marzo 1998 n° 114

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore a mq 150.

Si tratta di attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13, comma 6, della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 65 - Uso C5
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia.

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri;
- stoccaggio delle merci;
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature;
- amministrazione e servizi;
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SU

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una SU non superiore a mq 150.

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 66 - Uso C6
Distribuzione di carburante per autoveicoli

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

Rappresentano le destinazioni d'uso compatibili con l'installazione degli impianti di distribuzione di carburanti all'interno delle zone comprese nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 16, 17, e 18, del D. Lgs n° 285/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Attività di riparazione e manutenzione di veicoli, auto lavaggi, attività di soccorso stradale.

Rivendita al dettaglio di carburanti per autotrazione ed eventuali attività integrate con la vendita di carburanti quali servizi di assistenza ai veicoli, servizi di lavaggio, ecc.

Attività artigianali di servizio per il ristoro (produzione e vendita prodotti alimentari tipici).

Spazi fisici e strutture

Distributori, stazioni di servizio, officine di riparazione, locali ad uso proprio per gli addetti (spogliatoi, servizi igienici, ufficio), servizi igienici per i clienti, chioschi per il servizio di ristoro.

Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,15 mq/mq di SU
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SU
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SU

Prescrizioni

L'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione di carburante sono attività disciplinate dal DLgs 11 febbraio 1998 n°32 e successive modifiche ed integrazioni e dal DLgs 8 settembre 1999 n°346.

Le caratteristiche funzionali, dimensionali e di localizzazione degli impianti per la distribuzione del carburante dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle disposizioni contenute nella Del. CR del 29 febbraio 2000 n°1399.

La realizzazione di nuovi impianti é consentita esclusivamente per la realizzazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 13 della LR n° 47/1978, di impianti esistenti all'interno dello stesso perimetro; nuovi impianti non possono essere consentiti in luoghi antistanti o comunque percettivamente connessi con edifici o complessi di valore monumentale ovvero con edifici o complessi di valore storico, tipologico e ambientale o edifici tutelati ai sensi della L. n° 1089/1939.

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità é subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della LR 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della LR 26 aprile 1990 n°33.

Nel caso l'intervento proposto riguardi un distributore di carburante senza altre attività, tale esame preventivo non é prescritto.

Art. 67 - Uso C7

Attività produttive laboratoriali di tipo manifatturiero artigianale compatibili

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

Funzioni produttive a scala di laboratorio, con SU inferiore o uguale a 300 mq, collocate in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto e che possiedono tutti i seguenti requisiti di compatibilità con tali contesti:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possono coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni e radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991, tabella 2;
- emissioni di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- produzione di rifiuti solidi tossici e nocivi in quantità non superiori a 10 mc, non contenenti PCB e/o PCT, smaltiti semestralmente, nel rispetto di quanto disposto dal D.L. 8 marzo 1996, n° 113;
- assenza di emissione in atmosfera delle sostanze classificate di classe 1 di cui alla tabella A1 allegata al D.M. 12 luglio 1990 n° 51;
- consumo di materiali e di energia compatibile con la capacità delle infrastrutture presenti.

Spazi fisici e strutture

Laboratori e aree di pertinenza degli stessi adibiti alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite alle funzioni terziarie interne all'impresa, qualora integrata con le costruzioni e aree di cui sopra.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SU

Prescrizioni

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 68 - Uso D1
Intermediazione monetaria e finanziaria

Funzione di appartenenza

Funzione direzionale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di produzione di beni immateriali ad elevata generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero che determinano una significativa attrazione di utenti esterni, oltre ai lavoratori impiegati) ad esempio:

- attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria;
- sedi di organizzazioni economiche, associazioni di categoria e professionali;
- sedi regionali e nazionali di partiti, associazioni politiche e altre organizzazioni associative;
- istruzione universitaria;
- attività fieristiche e congressuali;
- organismi e organizzazioni extraterritoriali.

Spazi fisici e strutture

Sedi di istituti di credito, cambio, assicurazione, sedi di società finanziarie, sedi di istituti di previdenza, padiglioni fieristici, palazzi o sale per congressi, sedi di organismi internazionali; comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SU

Prescrizioni

Se la SU destinata ad uffici è > 300 mq, si tratta di attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n°19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n°33.

Art. 69 - Uso D2

Attività professionali e imprenditoriali

Funzione di appartenenza

Funzione direzionale.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di produzione di beni immateriali o di servizi alle imprese a contenuta generazione/attrazione di movimenti di persone per unità di superficie (ovvero la cui attrazione è limitata alle persone che vi lavorano, o ad un'utenza prevalentemente pedonale):

- attività di ricerca scientifica;
- attività di servizio alle persone;
- studi professionali;
- servizi medici, paramedici e veterinari;
- attività delle poste e delle telecomunicazioni;
- attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
- attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnico, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, dello spettacolo e attività similari.

Spazi fisici e strutture

Uffici e studi privati, laboratori scientifici privati, laboratori per arti e mestieri, negozi e botteghe, uffici postali centrali e periferici, immobili per uffici, mostre, esposizioni, laboratori delle imprese e in generale per tutte le attività terziarie interne alle imprese ma non localizzate presso il processo produttivo; comprendono i locali e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,3 mq/mq di SU

Prescrizioni

Se la SU destinata ad uffici è > 300 mq, si tratta di attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n°19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n°33.

Art. 70 - Uso I
Opere di infrastrutturazione del territorio

Funzione di appartenenza

/

Specificazione delle attività ammesse

Sono opere di infrastrutturazione del territorio:

- le strade, comprese le strade agricole e forestali, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere per l'irrigazione, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- gli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- le reti tecnologiche di trasporto dell'energia elettrica, di distribuzione di gas metano;
- gli impianti atti alla trasmissione di segnali radio e televisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- le opere di imboscamento.

Spazi fisici e strutture

/

Standards

/

Prescrizioni

/

Art. 71 - Uso N1
Allevamento industriale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli, tra gli allevamenti insediati alla data di adozione del presente PRG, che dispongono attualmente di spazi tali da superare gli indici urbanistici consentiti per gli allevamenti aziendali (rif. ad art. 11 delle Norme del PTCP).

Spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati alla stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, i fabbricati di deposito, gli uffici, l'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Art. 72 - Uso N2

Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connesse ad aziende agricole

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Comprende l'industria lattiero-casearia, l'industria vinicola, frutticola, mulini, ecc..

Spazi fisici e strutture

Comprende gli spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, ai locali di deposito attrezzi e macchine agricole, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Uf = 0,45

Hmax = 8,00 m o in rapporto alle specifiche necessità definite nel P.S.A.

VI = 0,5

D1= 10,00 m

D4.1 = 20,00 m

Sm = 10.000 mq per interventi di nuova edificazione

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a mq 120.

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 73 - Uso N3
Attività di lavorazione agricola per conto terzi

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprende i locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime; comprende inoltre l'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Uf = 0,3

Hmax = 6,50 m

VI = 0,5

D1 = 10,00 m

D4.1 = 20,00 m

Sm = 10.000 mq per interventi di nuova edificazione

Nel caso venga svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione:

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato = 100,00 m

Distanza minima dalle case abitate = 20,00 m

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq 120 di SU

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 74 - Uso N4
Attività di riparazione di macchine agricole

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprende i locali per la riparazione delle macchine agricole, i relativi spazi di servizio e l'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Uf = 0,3

Hmax = 6,50 m

VI = 0,5

D1=10,00 m

D4.1 = 20,00 m

Sm = 10.000 mq per interventi di nuova edificazione

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammesso nella misura non superiore a mq 120 di SU

Dovranno essere realizzate barriere alberate lungo il perimetro dell'area a mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 75 - Uso N5
Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione
zootecnica

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e non è esercitata da addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia, da sella, da gara, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

Spazi fisici e strutture

/

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

In caso di fabbricati destinati all'uso N5 preesistenti alla data di adozione del presente PRG é ammesso l'incremento di SU destinata a tale uso nella misura del 50%.

In caso di nuova costruzione:

Sm = 10.000 mq

Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi = 0,03 mq/mq di SF

Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre = 0,01 mq/mq si SF

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi = 50 m

Ogni 10 mq di superficie coperta deve essere attrezzata una superficie a verde di almeno mq 1.000

Art. 75bis - Uso N6

Ricovero attrezzi ad uso agricoltura familiare e di cura area verde a verde privato non connessa a pratiche produttive agricole

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa a pratiche produttive agricole; comprende il ricovero di piccola attrezzatura, sementi, concimi ecc. necessari per la coltivazione di prodotti ortofrutticoli ad uso familiare e per la cura della superficie attrezzata a verde.

Spazi fisici e strutture

/

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Sm = 1000 mq per interventi di nuova costruzione

Hmax = 2,50 m

SQ = max 10 mq

L'area di pertinenza delle strutture dovrà essere attrezzata con siepi.

Art. 76 - Uso P1
Industria e artigianato compatibili

Funzione di appartenenza

Funzione produttiva

Specificazione delle attività ammesse

Processi produttivi collocati in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto e che possiedono tutti i seguenti requisiti di compatibilità con tali contesti:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possono coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni e radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 tabella 2;
- emissioni di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
- produzione di rifiuti solidi tossici e nocivi in quantità non superiori a 10 mc, non contenenti PCB e/o PCT, smaltiti semestralmente, nel rispetto di quanto disposto dal D.L. 8 marzo 1996 n°113;
- assenza di emissione in atmosfera delle sostanze classificate di classe 1 di cui alla tabella A1 allegata al D.M. 12 luglio 1990 n°51;
- consumo di materiali e di energia compatibile con la capacità delle infrastrutture presenti.

Spazi fisici e strutture

Costruzioni e aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché adibite a funzioni terziarie interne all'impresa, qualora integrata con le costruzioni e aree di cui sopra.

Comprendono inoltre gli spazi destinati alla esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda e alla abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio con SU non superiore a 150 mq.

L'attività di esposizione e vendita deve essere, anche dimensionalmente, subordinata a quella di produzione o trasformazione; la superficie per esposizione e vendita potrà raggiungere un massimo di 0,25 mq/mq di superficie destinata alle altre attività.

Tutti gli interventi edilizi ammessi, ad esclusione a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di opere interne, sono subordinati alla sistemazione delle aree di pertinenza dell'edificato che devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. le aree destinate a verde privato devono essere previste ed attrezzate nella misura minima del 10% della superficie scoperta .
- b. la superficie massima pavimentabile con materiali drenanti dell'area a verde, per camminamenti, percorsi, aree di sosta, ecc. non può essere prevista in misura superiore del 50% di Vp

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in

materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonchè di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'AUSL, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n°19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n°33.

Art. 77 - Uso P2
Industria e artigianato non compatibili

STRALCIATO

Funzione di appartenenza

Funzione produttiva.

Specificazione delle attività ammesse

Processi produttivi che non rispettino i requisiti di compatibilità richiesti dall'uso P1.

Spazi fisici e strutture

Costruzioni e aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite alle funzioni terziarie interne all'impresa, qualora integrata con le costruzioni e aree di cui sopra.

Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di SF
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di SU
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di SU

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con SU non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio con SU non superiore a 150 mq.

Negli interventi di nuova costruzione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 20% della Sf.

Le superfici scoperte di pertinenza, oggetto di possibile pavimentazione (da effettuarsi esclusivamente con materiali drenanti) da destinare ad aree per la sosta e la mobilità interna, non possono essere previste in misura superiore al 35% dell'intera area di pertinenza.

Attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 78 - Uso R
Residenza

Funzione di appartenenza

Funzione abitativa.

Specificazione delle attività ammesse

Comprende le attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di Igiene.

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- alloggi;
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica, locali diversi di uso condominiale.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

/

Art. 79 - Uso S1
Pubblica amministrazione

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Se la SU destinata ad uffici è > 300 mq, si tratta di attività produttiva caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n°19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n°33.

Art. 80 - Uso S2
Istruzione

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale;
- attività sportive educative;
- amministrazione, direzione e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

Art. 81 - Uso S3
Sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata

Funzione di appartenenza

Funzione direzionale - servizi.

Specificazione delle attività ammesse

Servizi sanitari, ospedalieri e assimilabili, comprendenti il ricovero; ricoveri assistiti per lungodegenti; servizi di assistenza sociale, orfanotrofi, convitti, centri di rieducazione, centri per l'infanzia, centri sociali, centri anziani, comunità assistenziali, case di riposo e simili.

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale e infermieristica, Centro diurno, Casa protetta, Comunità alloggio, Residenza sanitaria assistenziale, Centro sanitario e sociale;
- amministrazione, direzione e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Si tratta di attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n°33.

Art. 82 - Uso S4
Organizzazioni associative

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Attività di organizzazioni economiche, di titolari d'impresa, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose.

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico;
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

/

Art. 83 - Uso S5
Organizzazione del culto religioso

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto religioso;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero;
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi;
- amministrazione, direzione e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

/

Art. 84 - Uso S6
Attività ricreative e culturali

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centro di studio, conferenze e congressi;
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere;
- amministrazione, direzione e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Si tratta di attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.P. 1/3/1991, tabella 2.

Art. 85 - Uso S7
Attività sportive

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Attività sportive.

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive;
- sedi di associazioni sportive, impianti per lo sport di base privi di tribuna per il pubblico, parchi gioco, stadi, piscine, campi da gioco e altri impianti dotati di strutture per il pubblico, laghetti per la pesca sportiva;
- amministrazione, direzione e servizi

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Attività caratterizzata da significative interazioni con l'ambiente, per la quale il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità è subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n° 19 e dall'art. 13 comma 6 della L.R. 26 aprile 1990 n° 33.

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 1/3/1991, Tabella 2.

Art. 86 - Uso S8
Difesa e protezione civile

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Giustizia e attività giudiziarie, sicurezza nazionale e ordine pubblico (Carabinieri, Polizia, Guardia di Finanza, Agenti di custodia), Protezione Civile e Vigili del Fuoco.

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti;
- amministrazione e servizi.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

/

Art. 87 - Uso S9
Servizi tecnici e tecnologici

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, comunicazioni telefoniche; smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

/

Art. 88 - Uso S10
Attrezzature cimiteriali

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio.

Specificazione delle attività ammesse

Servizi cimiteriali, tumulazione, inumazione, cremazione e culto dei defunti, nonché servizi civili e religiosi connessi.

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

Standards

/

Prescrizioni

/

Art. 89 - Uso S11
Attività ricreative itineranti o temporanee

Funzione di appartenenza

Funzione di servizio, ricettiva, turistica, ludica.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Aree attrezzate per attività itineranti o temporanee: fiere e feste periodiche, spettacoli viaggianti od occasionali, mercati periodici.

Standards

- Parcheggi pubblici: 3 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista.

Prescrizioni

Va assicurata l'applicazione delle norme della L.R. n°12 del 25-VI-1999.

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991, Tabella 2.

L'esercizio del commercio su aree pubbliche è disciplinato - fino all'attuazione dei previsti Progetti di valorizzazione delle Piazze G. Garibaldi e S. Antonio di cui all'art.8 delle presenti N.T.A. - dal Regolamento comunale approvato con del. C.C. n°111 del 31 - X - 1996.

Le tipologie ed i rapporti dimensionali di strutture a carattere permanente localizzate negli spazi urbani interessati - con riferimento alle zone A e A1 di Predappio - dai Programmi di riqualificazione urbana e da Progetti di valorizzazione commerciale, saranno definite in sede di progettazione.

/

Art. 90 - Uso T1
Alberghi

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

Attività ricettive alberghiere come definite dalla legislazione vigente in materia.

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri con o senza ristorante, locande;
- abitazioni collettive;
- relativi amministrazione, direzione e servizi;
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni e certificati di conformità é subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi ad eventuali prescrizioni derivanti dall'esame preventivo dell'A.U.S.L., secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 5 maggio 1982 n°19 e dall'art. 13, comma 6, della L. R. 26 aprile 1990 n°33.

Art. 91 - Uso T2

Forme di ricettività per il turismo itinerante

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento;
- amministrazione e servizi;
- alloggi del personale di custodia.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

L'abitazione del personale addetto è ammesso nella misura massima di mq 150 di SU.

Art. 92 - Uso T3
Attività ludiche a carattere privato

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights;
- impianti sportivi privati;
- parchi divertimento;
- amministrazione, direzione e servizi;
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia.

Standards

- Standards urbanistici come da art. 46 L.R. 47/78 s.m.
- Parcheggi di pertinenza delle costruzioni come da art. 4 Definizioni.

Prescrizioni

L'attività deve comunque produrre emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991, tabella 2.

L'abitazione del titolare e/o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un solo alloggio con SU non superiore a mq 150.

Art. 93 - Uso T4
Attività turistiche di accoglienza scoperte
Attività di accoglienza per la protezione civile

Funzione di appartenenza

Funzione ricettiva, turistica, di *accoglienza per la protezione civile*.

Specificazione delle attività ammesse

Esercizi ricettivi, a gestione unitaria, per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di mezzi propri di pernottamento, ovvero provvisti di tende, roulottes proprie o altri mezzi;

Strutture di emergenza e temporanee in caso di calamità : tende, roulottes, moduli prefabbricati.

Spazi fisici e strutture

Aree attrezzate per attività itineranti o temporanee, localizzate nella cartografia relative alle "Zone urbanistiche" del PRG.

Standards

- Parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: 5 mq/100mq di SF;
- Dovrà essere assicurata una adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione delle aree attrezzate in termini di funzionalità e qualità igienico - sanitaria da definirsi in sede di redazione di specifico Piano urbanistico attuativo.

Prescrizioni

Dovranno essere conformi alle norme regionali in materia ed ai piani e programmi della protezione civile.

/

Art. 94 - Uso U
Usi in atto

Funzione di appartenenza

/

Specificazione delle attività ammesse

Sono quelli certificati o attestati alla data di adozione del presente P.R.G.

Spazi fisici e strutture

/

Standards

/

Prescrizioni

TITOLO II

NORME RELATIVE AL SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI

Art. 95 - Articolazione delle norme attinenti al sistema dei vincoli

L'articolazione delle norme relative al sistema dei vincoli, che agiscono sul territorio in forza di leggi nazionali e regionali, di determinazioni del presente PRG, è la seguente:

CAPO I - SISTEMA DELLE TUTELE TERRITORIALI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

- *Prescrizioni generali per tutte le aree edificabili*
- Vincolo idraulico
- Vincolo idrogeologico
- Abitati da consolidare e da trasferire, zone sismiche
- Vincolo cimiteriale
- Tutela delle cose di interesse artistico e storico
- Protezione delle bellezze naturali
- Tutela archeologica
- Distanze minime a protezione del nastro stradale
- Rispetto al corridoio infrastrutturale del tracciato di progetto variante SS9ter
- Salvaguardia da inquinamento elettromagnetico
- Rispetto ai pozzi idropotabili
- Rispetto a metanodotti
- Rispetto a impianti di depurazione
- Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
- Attività estrattive
- Tutela dall'inquinamento acustico

CAPO II - SISTEMA DELLE TUTELE DISPOSTE DAL P.R.G.

- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale
- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale
- Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale
- Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore monumentale o di valore storico tipologico ambientale
- Verde di rispetto dell'abitato e a tutela delle quinte collinari, di rispetto fluviale
- Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percettività su elementi o scenari di valore ambientale
- Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo
- Tutela delle alberature
- Tutela della viabilità storica

TITOLO II

CAPO I

SISTEMA DELLE TUTELE TERRITORIALI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

Art. 95bis - Prescrizioni generali per tutte le aree

Per tutte le aree valgono le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere effettuato uno studio geotecnico sui singoli comparti in base al D.M. 11/03/88;
in particolare per le aree situate su depositi di versante o terrazzati e su terreni di riporto, si dovrà stabilire il reale spessore e le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale per ubicare le fondazioni su terreni idonei e per l'individuazione di eventuali lenti sabbiose nei depositi alluvionali, ai fini della riduzione del rischio sismico.
- si dovranno eseguire opere di regimazione delle acque superficiali, che saranno collegate alla rete di deflusso esistente (in particolare per le aree in pendio e quelle poste al piede dei versanti).
- sarà rispettata la presenza di scarpate morfologiche mantenendo una distanza dalle scarpate stesse che sarà rapportata alla loro altezza e alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni e comunque rispettando i limiti minimi espressi negli allegati del Servizio Provinciale Difesa del Suolo.
- per l'edificazione delle aree poste su pendio si cercherà di seguire la morfologia presente, evitando o limitando al massimo gli sbancamenti e/o riporti di terreno che comunque andranno protetti da adeguate opere di contenimento e mantenendo una fascia di rispetto al piede dei versanti.
- per le aree ricadenti su tipi litologici differenti, le fondazioni dovranno poggiare su un unico litotipo.
- andranno rispettate tutte le prescrizioni espresse nelle relazioni geologico-tecniche.

Art. 96 - Vincolo idraulico

Legge istitutiva

Testo unico sulle opere idrauliche

Regio Decreto 25/7/1904 n° 523

Oggetto del vincolo

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di ml 10 di distanza.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Elenchi delle acque pubbliche.

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di ml 10 dagli "argini e loro accessori".
- Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di ml 4 dagli "argini e loro accessori".

Art. 97 - Aree soggette a vincolo idrogeologico

Legge istitutiva

Regio Decreto n° 3267 del 30/12/1923

Oggetto del vincolo

Il territorio del Comune é quasi totalmente inserito all'interno del perimetro di vincolo idrogeologico ed é pertanto vincolato al rispetto del Regolamento di esecuzione approvato con Regio Decreto n° 1126 del 16/5/1926 con le modificazioni di cui all'art. 34 della Legge regionale n° 47/1978 modificato ed integrato dall'art. 27 della Legge regionale n° 23/1980.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

In attuazione dell'art. 150 della L.R. n°3/1999, c on riferimento alle zone ricomprese nei perimetri dei territori urbanizzati, vale l'osservanza delle prescrizioni contenute nelle presenti NTA e nelle Relazioni geologiche, che indicano le tipologie di edificazione consentita, le modalit  di intervento e le opere necessarie per la stabilit  dei terreni.

Va prevista un'indagine geologica puntuale a supporto di interventi in aree edificate da rifunzionalizzare anche parzialmente per garantire la compatibilit  con le presenti NTA.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

Disciplinati dall'art. 34 della Legge regionale n° 47/1978

Art. 98 - Abitati da consolidare o da trasferire
Zone sismiche

Legge istitutiva

Art. 29 PTPR, Legge naz. n° 445/1908, Regio Decreto n° 1029/1925, Del. Consiglio reg. n° 1732 del 14/9 /1978
Legge naz. n° 1684 del 22/11/1962 (Territori inclusi nelle zone sismiche)

Oggetto del vincolo

L'abitato di Predappio alta é in parte soggetto a consolidamento ed in parte da trasferire.

Il territorio del Comune di Predappio é incluso nelle zone sismiche di 2° categoria dal D.M. del 27/7/ 1983, é pertanto soggetto alle disposizioni della LN n° 64/1974 e del D.M. del 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Rif. art. 29 PTPR

In atto fase di revisione per adeguamento conforme alle disposizioni di cui all'art. 29 del PTPR.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

Rif. art. 29 PTPR e Del. CR n° 1732 del 14/9/1978

- Nel presente PRG non sono soggetti a nuova edificazione i terreni argillosi con pendenza media > del 15% ed i terreni marnoso-arenacei con pendenza media > del 25%, senza escludere la possibilità - da valutare anche nel contesto degli specifici Quadri ambientali di riferimento - dell'ubicazione di singoli edifici anche in pendii con acclività media fino al 25% (argille) e fino al 35% (affioramenti marnoso-arenacei in situazioni geomorfologiche stabili).

Queste disposizioni si motivano non solo per problemi connessi alla sismicità ma anche per le necessarie consistenti opere di urbanizzazione e di sostegno richieste con effetti di alterazione degli assetti paesaggistici.

Con riferimento all'abitato di Predappio alta "ai fini di una più razionale utilizzazione delle aree é consigliabile che, per la particolare situazione locale, vengano mantenute piccole volumetrie e si conservi una distanza di rispetto dai bordi delle scarpate pari almeno all'altezza delle scarpate medesime. Nella maggior parte dei casi gli edifici devono essere dotati di fondazioni continue e ampie, tali da trasferire al sedime carichi non superiori ai 2 Kg/cmq. Si devono controllare gli scarichi delle acque bianche e luride evitando che esse abbiano ad approfondirsi nella roccia in posto, oppure a disperdersi ai bordi delle scarpate. Vanno evitati tagli e sbancamenti di notevoli dimensioni e, comunque, le pareti incisi non possono essere lasciate senza idonee opere di contenimento.

Infine, si deve far luogo ad una specifica preparazione dei piani di appoggio delle fondazioni dei manufatti, che faccia evitare i terreni di riporto, agrari, ad alterati e giunga ad intersecare la roccia sana, in posto. (indicazioni dell'Ing.

Balboni del Servizio geologico d'Italia, riportate nella Relazione geologica del Dott. Antoniazzi).

Il presente PRG indica l'esigenza di inquadrare il tema della sicurezza di Predappio alta, delle azioni per il risanamento ed il consolidamento dell'abitato, in un ambito più esteso di Unità idrografica appartenente al Fosso di Predappio (Quadro di riferimento ambientale n° 10), che consenta di definire un programma in grado di integrare interventi di bonifica e di sistemazione idraulico-forestale e idraulico-agraria, di riassetto geologico e di miglioramento

delle condizioni di stabilità dei suoli e dei versanti, di sviluppare azioni coordinate di riabilitazione ambientale relativamente agli allevamenti industriali ed agli impianti produttivi di fondo valle, di valorizzazione delle componenti naturalistiche e di interesse paesaggistico-ambientale.

Art. 99 - Vincolo cimiteriale

Legge istitutiva

Regio Decreto 25/7/1934 n°1265 e DPR n°285 del 10 /9/1990

Oggetto del vincolo

Aree comprese entro un raggio di 50 ml dal perimetro di cimitero, confermando il vincolo del PRG previgente.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Opere legis: Gazzetta Ufficiale n°186 del 9.8.1934, legge 17/10/1957 n°983 art. 1

Esiste la facoltà del Prefetto di emettere Decreto di riduzione del vincolo, su motivata richiesta del Consiglio comunale deliberata a maggioranza assoluta, fino ad un minimo di ml 100 per centri abitati con popolazione superiore a 20.000 abitanti e fino ad un minimo di ml 50 per gli altri comuni.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di costruire nuovi edifici.

La massima attenzione al rispetto dei valori storico - testimoniali ed architettonici delle strutture esistenti e dei valori del contesto ambientale deve essere posta negli interventi di ampliamento dei cimiteri.

Negli elaborati cartografici del PRG sono rappresentati i limiti di rispetto cimiteriale.

Apposito Regolamento comunale dovrà dettare norme per l'attività edilizia all'interno dei cimiteri.

Art. 100 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico

Legge istitutiva

Legge 1/6/1939 n° 1089

Oggetto del vincolo

- a) le cose che interessano la paleontologia;
- b) le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà;
- c) le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1);
- d) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2).

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministero della Pubblica Istruzione (artt. 2-3).

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Inserimento negli elenchi ministeriali.

Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (art. 2-3).

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11).
- Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con l'obbligo dei privati a rimborsare allo Stato la spesa sostenuta (artt. 14-15-17).
- Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18).
- Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21).
- Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione (artt. 23-24).
- Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro della Pubblica Istruzione, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30-31).
- Facoltà di espropriare per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro della Pubblica Istruzione a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54).

Nota

Elenco degli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/1939:

Villa Raggi, Rocca d'Elmici, Casa natale di Mussolini

Art. 101 - Protezione delle bellezze naturali

Legge istitutiva

Legge 29/6/1939, n° 1497 "Protezione delle bellezze naturali"

Oggetto del vincolo

Località sottoposte a vincolo paesistico per effetto dell'art. 1 del D.M. 21 settembre 1984, convertito in Legge con modificazioni dalla L. 8 agosto 1985, n° 431.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di distruggere e di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio all'esteriore aspetto del bene protetto dalla presente legge (art. 7).
- Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire sui beni ricompresi nelle zone vincolate alla preventiva autorizzazione dell'Ente preposto (art. 7), e di non cominciare i lavori senza aver avuto la preventiva autorizzazione; secondo quanto disposto dalla circolare regionale del 10 ottobre 1985 l'autorizzazione è di competenza Comunale per la delega disposta dalla legge regionale 1 agosto 1978, n. 26; il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia Integrata, deve rilasciare o negare l'autorizzazione entro 60 giorni e trasmettere copia dell'autorizzazione e relativa documentazione alla Regione e al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali (che ha facoltà di annullare l'autorizzazione nei successivi 60 giorni, con provvedimento motivato). Il privato può ricorrere direttamente al Ministero nel caso di mancata risposta da parte del Comune entro i 60 giorni previsti. Non vale comunque il silenzio-assenso. Gli interventi per cui non è richiesta autorizzazione, secondo la Regione Emilia-Romagna, oltre a quelli di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, sono quelli indicati dalla legge regionale n. 47/1978 come Restauro Scientifico e Restauro e risanamento conservativo, "con le eventuali limitazioni derivanti dall'obbligo di non alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici".
- Divieto di porre in opera in prossimità dei luoghi e delle cose protette di cartelli o altri mezzi di pubblicità, se non previa autorizzazione (art. 14).

Nota

Allo stato attuale non esistono zone sottoposte a tutela ambientale ai sensi della Legge n° 1497/1939

Art. 102 - Tutela archeologica

Fonte istitutiva

Decreto Minist. del 25/9/1978, con fasce di rispetto (comunicazione della Soprintendenza archeologica di Bologna del 27/6/1985)

Oggetto del vincolo

Aree individuate ai sensi dell'art. 21A delle norme del PTCP, della Legge 1089/1939, con riferimento alla Villa Romana (Fiumana).

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

Nelle zone di cui sopra, regolate dall'art. 21A delle norme del PTCP, ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione, da progettare, secondo l'indicazione del presente PRG, come Parco archeologico.

Art. 103 - Distanze minime a protezione del nastro stradale

Legge istitutiva

D.M. 1/4/1968 n° 1404

L.R. 7/12/1978 n° 47

D.L. 30/4/1992 n° 285

D.P.R. 16/12/1992 n° 495

D.L. 10/9/1993 n° 360

Oggetto del vincolo

Si fa riferimento all'art. 50 delle presenti Norme.

Art.104 - Rispetto al corridoio infrastrutturale competente al tracciato di progetto della Variante alla S.S. n° 9 ter , come strada di alleggerimento del traffico di attraversamento di Predappio

Fonte istitutiva

P.R.G.

Oggetto del vincolo

Aree comprese entro i limiti da rispettare a protezione del lato del tracciato di progetto della Variante alla SS 9 ter, indicato nelle Tavole di zonizzazione.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

/

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

All'interno della fascia da rispettare (di ml 30,00) è vietata la nuova costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento di qualsiasi fabbricato.

Gli edifici in Zona E ricadenti per intero nelle fasce di rispetto stradale potranno essere demoliti e ricostruiti al di fuori delle fasce di rispetto alle seguenti condizioni:

- l'intervento di demolizione e ricostruzione avvenga nel rispetto delle dimensioni SC, volumetrie e Hmax, e degli indici di zona se superiori;
- l'intervento sia subordinato alla stipula di una convenzione, che disciplini il trasferimento di potenzialità edificatoria e contenga adeguate garanzie circa la demolizione del fabbricato originario e l'adeguata sistemazione dell'area risultante.

Art. 105 - Salvaguardia da inquinamento elettromagnetico

Legge istitutiva

D.P.R. 21/6/1968 n° 1062 (come modificato da D.M. 16 gennaio 1991, pubblicato su G.U. 16 febbraio 1992, e

D.P.C.M. 23 aprile 1992, pubblicato in G.U. 6 maggio 1992, n° 104).

D.M. 10/9/1998 n° 381

Oggetto del vincolo

Per gli impianti fissi per l'emittenza radio televisiva, per gli impianti per la telefonia mobile e per gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica sono recepite integralmente le prescrizioni di cui alla L.R. n° 30 del 31/10/2000 e della Direttiva della G.R. n° 197 del 20/2/2001.

In particolare per quanto attiene agli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica, individuati negli elaborati cartografici di PRG, le fasce laterali di rispetto da misurarsi a partire dalla proiezione dell'asse centrale della linea e complessivamente pari alla somma delle fasce riferite a ciascun lato della linea stessa, sono quelle definite dalla Direttiva della G.R. n° 197 del 20/2/2001, art. 13, punto 4, lettera a e b, tabelle 1 e 2 ed art. 15, tabelle 3 e 4.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

Ope legis

Va in particolare disposto che le civili abitazioni e le attività con permanenza di persone superiori alle 4 ore/giorno non siano esposte a valori di induzione magnetica superiori a 0,2 μ T (micro Tesla).

Art. 106 - Rispetto ai pozzi idropotabili

Legge istitutiva

D.P.R. 25/5/1988 n° 236

Oggetto del vincolo

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a ml 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

- E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a ml 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche.
- E' definita una zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) impianti di trattamento di rifiuti;
 - m) pascolo e stazzo di bestiame;
 - n) costruzione di manufatti che necessitino di sistemi di smaltimento dei reflui.

Art. 107 - Rispetto a metanodotti

Legge istitutiva

D.M. 24 novembre 1984

Oggetto del vincolo

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una estensione di 12 m a partire dal tracciato stesso.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

- E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

Art. 108 - Rispetto a impianti di depurazione

Legge istitutiva

Delibera del 4 /2/1977, G.U. n°48 del 21/2/1977

Oggetto del vincolo

Terreni ricompresi nella fascia di rispetto a impianti di depurazione.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Ope legis.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

- Vincolo assoluto di inedificabilità per la fascia di 100 m dell'area destinata all'impianto.

Art. 109 - Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenza

Legge istitutiva

Regio Decreto n° 368 dell'8/5/1904, Testo unico sulle bonificazioni

Oggetto del vincolo

Corsi d'acqua naturali o artificiali soggetti alla giurisdizione del Consorzio di bonifica, nonché argini, strade e altre pertinenze consorziali.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

Il vincolo è regolato tramite il Regolamento del Consorzio di bonifica e successive modificazioni e integrazioni.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

- Obbligo di richiedere al Consorzio regolare concessione o licenza per qualsiasi opera sui beni vincolati
- Obbligo di rispetto di una fascia accessibile di 5 m lungo i cigli dei canali, riservata alla manutenzione degli stessi.
- Divieto assoluto di taglio di argini o alterazione delle sezioni dei canali, aratura e coltivazione negli alvei, nelle scarpate e sommità arginali e nelle zone di rispetto fino a 3 m dal ciglio dello scolo o dal piede degli argini dei canali.
- Divieto assoluto di costruzioni di fabbriche e di scavi di qualsiasi natura a distanza minore di 10 m dal ciglio o dal piede esterno degli argini.

Art. 110 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Fonte istitutiva

PTCP art. 28

Oggetto del vincolo

Riguarda le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei. Tali aree sono assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 28 delle norme del PTCP.

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, vale la prescrizione per cui, fermi restando i compiti di cui al D.P.R. 24 maggio 1988, n°236, sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonchè dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n°1775;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n°915, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

Art. 111 - Attività estrattive

Fonte istitutiva

PTPR art. 35

Oggetto del vincolo

Riguardano le aree estrattive esistenti e di nuova previsione: Quadri di riferimento ambientali n°4 (argilla), n°8 e n°11 (sabbia di monte), fondovalle A (ghiaia).

Termini di impostazione e di efficacia del vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

L'attività estrattiva é disciplinata dal Piano infraregionale delle attività estrattive dell'ambito forlivese ai sensi della LR n°17/1991 e dal Piano comunale delle attività estrattive adottato con Del. C.C. n°83 del 3 agosto 1998 e approvato con Del. C.C. n°70 del 7/9/1999

Art. 111bis - Tutela dall'inquinamento acustico

Legge istitutiva

Legge n° 447 del 26/10/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico"

LR n° 15 del 9/5/2001 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico"

Oggetto della tutela

Il territorio urbanizzato e quello urbanizzabile oggetto di classificazione acustica per zone omogenee ai sensi dell'art. 2 della LR n° 15/2001 e della Del. G.R. n° 2053 del 9/10/2001 che indica i criteri e le condizioni per la classificazione acustica del territorio.

Contenuti ed effetti delle disposizioni di tutela

Adeguamento dei regolamenti locali di igiene e sanità o di polizia municipale con la previsione di apposite norme - sulla base della classificazione acustica attraverso l'identificazione delle 6 classi previste dal DPCM 14/11/1997 e/o del Piano di risanamento acustico - contro l'inquinamento acustico con particolare riferimento al controllo, al contenimento ed all'abbattimento delle emissioni sonore derivanti dalla circolazione degli autoveicoli ed all'esercizio delle attività che impiegano sorgenti sonore.

TITOLO II

CAPO II

SISTEMA DELLE TUTELE DISPOSTE DAL P.R.G.

Art. 112 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale

Fonte normativa

PRG

Oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo individuati nelle tavole di zonizzazione del presente P.R.G. con riferimento ai centri e nuclei storici.

Contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi interventi come da apposita Disciplina particolareggiata (art. 21 NTA PRG preesistente).

Art. 113 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale

Fonte normativa

PRG

Oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo indicati nelle Tavole 4a e 4b del presente PRG in Scala 1:12.500 e nelle Schede di rilevamento in zona rurale e di identificazione degli edifici di interesse storico-testimoniale (art. 24c delle Norme del PTCP).

Contenuti ed effetti del vincolo

Sono ammessi gli interventi indicati nelle schede di rilevamento di cui all'elaborato "Identificazione degli edifici di interesse storico-testimoniale in zona rurale".

Art. 114 - Vincolo conservativo relativo ad elementi di interesse storico-testimoniale

Fonte normativa

PRG

Oggetto del vincolo

Elementi di interesse storico-testimoniale individuati nella Tavola 4a del presente PRG in Scala 1:12.500.

Contenuti ed effetti del vincolo

Gli elementi individuati devono essere conservati e valorizzati; i progetti su edifici circostanti e su aree che li comprendono devono essere redatti tenendo conto dell'obiettivo di valorizzazione di questi beni.

Sono ammessi gli interventi indicati nelle schede di rilevamento di cui all'elaborato "Identificazione degli edifici di interesse storico-testimoniale in zona rurale".

Art. 115 - Vincolo sulle pertinenze di edifici o complessi edilizi di valore storico testimoniale e/o di valore storico tipologico ambientale

Fonte normativa

PRG

Oggetto del vincolo

Aree di pertinenza degli edifici che presentano valori storico testimoniali, storico tipologico ambientale, individuati nelle Tavole 4a e 4b del presente PRG.

Contenuti ed effetti del vincolo

Ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi manutentori, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale esteso a tutta l'area vincolata, presentato dall'insieme dei proprietari interessati o dal solo richiedente l'intervento.

Tale schema progettuale è costituito da elaborati di analisi e di progetto, con carattere di massima normalmente in scala 1:100 (piante, prospetti, documenti fotografici) e dovrà rappresentare idoneamente gli interventi, documentabili, già effettuati sull'area e quelli ritenuti necessari alla risoluzione dei problemi di assetto e recupero dall'intero complesso perimetrato con particolare riferimento alla salvaguardia dei valori ambientali esistenti, alla dotazione di servizi accessori e autorimesse, alla organizzazione funzionale degli spazi interni, al risanamento delle aree libere.

Lo schema suddetto dovrà anche essere corredato dalla seguente documentazione:

- uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;
- vegetazione censita nell'intorno di cui all'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in tavola in scala 1:1.000;
- visuali percepite dagli elementi di rilievo e valutazione delle relazioni con gli scenari aperti nel loro intorno.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi edilizi, dovranno essere valutati:

- i rapporti con il contesto fisico in cui si inserisce l'intervento giungendo a proporre parametri accettabili di esecuzione dello stesso con riferimento a: localizzazione, altezza massima, lunghezza massima del corpo edilizio, entità di sbancamenti e riporti, ubicazione degli accessi stradali;
- i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti orizzontali e verticali, orientamenti, masse);
- le sistemazioni dell'area di pertinenza (recinzioni, alberature, ecc.).

Lo schema progettuale allegato alla richiesta di intervento edilizio viene valutato dalla Commissione Edilizia e costituisce, se ritenuto congruo, riferimento di massima per la valutazione delle domande di intervento edilizio relative all'area medesima, che vengano successivamente presentate e che del medesimo schema progettuale intendano avvalersi.

SOSPESI FINO AL COMPLETAMENTO DEL CENSIMENTO DEGLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA

Il progetto di intervento potrà essere accolto solo nel caso in cui le modificazioni indotte non interferiscano con le essenze vegetali di pregio, con gli elementi di valore storico e ambientale e con gli scenari paesaggistici.

Per gli edifici esistenti non assoggettati a vincolo conservativo dal P.R.G. valgono le seguenti indicazioni:

- a) sulle parti edilizie che sulla base delle analisi dello schema progettuale saranno riconosciute di valore ambientale e tali da consentirne il recupero funzionale si opererà con i criteri del risanamento conservativo; è ammessa la ristrutturazione per le parti in pessime condizioni statiche;

- b) sulle parti edilizie che abbiano subito pesanti alterazioni planivolumetriche o di prospetto rispetto alla tipologia originaria e che siano insufficienti all'assolvimento delle funzioni ad esse proprie e sugli annessi rurali ove per comprovate necessità agricole si rende necessario il riadeguamento del fabbricato possono essere consentiti ampliamenti volumetrici conseguenti alla applicazione della norma della zona urbanistica in cui i fabbricati medesimi ricadono; tali ampliamenti potranno interessare solo ambiti non direttamente connessi alla percezione dell'edificio o complesso assoggettato al vincolo conservativo e dovranno rispettare la composizione planovolumetrica complessiva;
- c) per gli edifici minori quali bassi servizi, superfetazioni, strutture precarie che presentino aspetti di degrado e/o risultino incongrui rispetto al valore ambientale d'insieme dovranno essere previsti, nello schema progettuale, interventi di demolizione senza ricostruzione o con eventuale ricostruzione, nel caso siano legittimati da precedenti concessioni, in forma possibilmente accorpata e con materiali consoni secondo logiche di riordino e risanamento delle pertinenze ambientali dell'edificio o complesso vincolato;
- d) singoli elementi di interesse documentario o comunque facenti parte del valore ambientale d'insieme, quali quelli successivamente elencati, dovranno essere evidenziati nelle analisi dello schema progettuale e per essi si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione:
- . portali o volte di accesso a complessi a corte, pilastri in pietra di accesso a ville;
 - . componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale quali porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
 - . piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle;
 - . singoli elementi, anche se inseriti in contesti privi di significato storico ambientale, quali relitti di elementi architettonici, particolari in rilievo, iscrizioni, fregi, conci datati, nicchie votive.

Le aree non edificate restano inedificabili, a meno degli interventi di ampliamento di cui alla lettera b) precedente e a meno degli interventi di ricostruzione di cui alla lettera c) precedente.

Art. 115bis - Verde di rispetto dell'abitato e a tutela delle quinte collinari, verde di rispetto fluviale ed a "Parco fluviale a prevalente interesse naturalistico"

Generalità

Corrisponde alle zone sollecitate da possibili future trasformazioni infrastrutturali nelle quali è prioritario mantenere e sviluppare funzioni di riequilibrio ecologico e di rigenerazione ambientale, quali la "campagna parco" ed il paesaggio fluviale, a tutela della caratterizzazione e della qualità urbana dei centri.

Parametri

/

Prescrizioni e vincoli di zona

Non sono consentiti interventi di tipo trasformativo all'interno delle aree individuate nelle Tavole di zonizzazione del PRG ad eccezione di quelle relative ad opere di infrastrutturazione del territorio approvate dal Comune.

Gli edifici e/o complessi esistenti compresi nei perimetri del vincolo di rispetto dell'abitato ed a verde di rispetto fluviale, a parco fluviale a prevalente interesse naturalistico, sono sottoposti alle NTA specifiche per le zone urbanistiche di riferimento per la classificazione E2, E4, E5.

È previsto, con la dotazione di uno specifico strumento di regolazione degli interventi sul verde pubblico e privato, la possibilità di definire progetti di piantumazione con alberature e cespugliature, percorsi pedonali, ciclabili ed equitabili, attrezzature di svago, i contenuti delle Convenzioni per regolare i rapporti pubblico-privato.

Le Convenzioni di cui al precedente comma dovranno definire i criteri attinenti alla fruizione pubblica dei percorsi e concordare con i privati le azioni e le modalità di incentivazione finalizzate alla partecipazione costruttiva degli stessi all'attuazione e/o gestione del Progetto di intervento.

Art. 116 - Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percettività su elementi o scenari di valore ambientale

Fonte normativa

PRG

Oggetto del vincolo

Porzioni di territorio corrispondenti ai luoghi ed elementi di valore estetico - visuale e di fruizione ambientale indicati nelle Tavole del presente PRG in Scala 1:12.500:

- coni o ambiti di visuale su particolari emergenze storiche, architettoniche, geomorfologiche, vegetazionali: Rocca delle Caminate, Palazzo Pandolfa, Rocca d'Elmici, Chiesa di S. Agostino, ex Casa Fascio, Municipio Palazzo Varano, Chiesa S. Antonio, Cimitero S. Cassiano, Chiesa S. Savino, Chiesa di Tontola, Chiesa di S. Marina, ex Officine Caproni, Rocca Predappio alta, Villa Raggi, Zona di singolarità idrogeologica (Massera est, Fosso del Sasso), alberi monumentali;
- fasce di protezione, lungo le linee di crinale, alla viabilità panoramica o di interesse paesaggistico, balconi panoramici.

Contenuti ed effetti del vincolo

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e di urbanizzazione, oppure di quelli consentiti con riferimento all'art. 31 delle presenti NTA che andranno corredati da apposito studio di impatto ambientale e visivo nonché da adeguate misure mitigative.

Interventi di ristrutturazione edilizia e di attrezzature di servizio alle attività agricole vanno corredati da uno studio di impatto visivo e della eventuale dotazione di misure adeguate di mitigazione.

Vanno evitati sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale.

Art. 117 - Vincolo posto per la mitigazione di impatto visivo negativo generato da elementi isolati e/o da strutture edilizie

Fonte normativa

PRG

Oggetto del vincolo

Porzioni di territorio individuate nelle tavole di zonizzazione del presente P.R.G. corrispondenti a fasce di protezione del paesaggio urbano ed agrario.

Contenuti ed effetti del vincolo

L'attuazione delle opere di mitigazione è a carico della proprietà degli elementi che generano impatto visivo negativo e la localizzazione grafica del vincolo nelle tavole di P.R.G. è da intendersi come indicazione del fronte generatore di impatto visivo e non tanto come localizzazione specifica dell'opera di mitigazione.

Pertanto in accordo con le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, i privati richiedenti concessione edilizia, dovranno realizzare efficaci barriere visive con elementi arborei di altezza all'impianto non inferiore a m 4 e, se necessario, anche in doppio filare sfalsato da individuare tra le speci arboree consigliate, e/o siepi arbustive a rapido accrescimento di altezza, all'impianto, non inferiore a m 1,50.

L'obbligo di impianto è ritenuto soddisfatto dopo l'avvenuto attecchimento degli elementi posti a dimora e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al punto precedente.

Art. 118 - Tutela delle alberature

Fonte normativa

PRG

Fino alla approvazione di uno specifico strumento di regolazione degli interventi sul verde pubblico e privato si applicano le seguenti disposizioni di tutela delle alberature naturali sotto l'aspetto ecologico, ambientale, estetico, presenti nel territorio comunale.

Contenuti ed effetti del vincolo

Sono oggetto di tutela gli alberi monumentali di interesse regionale segnalati e riportati in Cartografia del presente PRG e assoggettati a specifiche disposizioni di tutela ai sensi della LR n°2/1977

Interventi vietati sugli alberi oggetto di tutela

È vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- scavi o ammassi di materiali;
- deposito o versamento di sali, olii, acidi o basi;
- fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- asporto di terriccio.

Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno 2 m) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.). Nel caso di nuova edificazione è richiesta una opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura.

Interventi prescritti sugli alberi oggetto di tutela

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- innaffiatura delle piante nella zona di abbassamento del livello freatico o delle acque sotterranee;
- impiego di terreno adatto in caso di non evitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi.

Autorizzazioni alla deroga

Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

- a) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- b) un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- c) dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- d) l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- e) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

Qualora ricorrano tali casi, ovvero altre gravi condizioni che rendano inevitabile l'abbattimento o la sostanziale modifica di alberi oggetto di tutela, l'interessato dovrà presentare al Comune apposita richiesta di autorizzazione, alla quale deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione della localizzazione, delle specie, dell'altezza e della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare. In singoli casi possono essere richieste altre documentazioni (per esempio, planimetrie e perizie).

Impianti in sostituzione

L'autorizzazione all'abbattimento di una pianta oggetto di tutela è subordinata all'impegno da parte del richiedente e a proprie spese, per la sostituzione e il successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione sono indicate dal Comune.

L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri di cui al precedente punto.

Impianti di compensazione

Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune designa il luogo di proprietà pubblica e con destinazione urbanistica di verde pubblico nel quale dovrà essere effettuato l'impianto a titolo di compensazione, per il quale l'interessato verserà una somma commisurata alla piantagione di un nuovo esemplare e al suo mantenimento sino alla maturità.

Sanzioni

Il Comune, con apposita delibera, stabilisce le ipotesi sanzionatorie cui si darà luogo per inottemperanza alle presenti norme.

Progetto del verde negli interventi edilizi

Ad ogni richiesta di concessione edilizia dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto ed al progetto di sistemazione del verde alberato e non, all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto.

In particolare dovranno essere prodotti:

- a) idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione delle specie, della circonferenza del tronco e della chioma e per gli alberi oggetto di tutela la documentazione fotografica;
- b) localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione della specie;
- c) individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

Art. 119 - Tutela della viabilità storica e panoramica

Fonte normativa

PRG

Oggetto del vincolo

Percorsi storici individuati nella Tavola 4c sulla rete viaria principale e secondaria di valore storico in Scala 1:12.500 con indicati anche i tratti di andamento primitivo risalenti all'IGM di primo impianto, ed elencati di seguito:

VIABILITA' STORICA

Strada statale SS9ter

Strade provinciali

Sp 47 da Calboli a Monte Colombo, con valenza panoramica

Sp 126 da Predappio a Meldola, con valenza panoramica

Sp 125 Forlì - Rocca delle Caminate, con valenza panoramica

Sp 104

Sp 54

Strade comunali

S c 1 - San Cristoforo Marsignano

S c 2 - San Giovanni in Volpinara

S c 3 - di Monte Maggiore

S c 4 - della Lucchina

S c 6 - la Massona

S c 7 - Porcentico

Strade interpoderali (individuate nella Tavola sulla rete viaria principale e secondaria di valore storico Scala 1:12.500).

Contenuti ed effetti del vincolo

Come definiti, dall'art. 24A e dall'art. 24B punto 3 e 4 delle Norme del PTCP, con particolare riferimento ai tratti di crinale delle strade provinciali e locali (comunali ed interpoderali) con valenza panoramica e paesaggistica.

TITOLO III

CAPO I

POLITICHE ED INDIRIZZI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO STORICO

Art. 120 - Articolazione delle norme ambientali

Le "norme ambientali" sono indicazioni normative che costituiscono il quadro di riferimento della Amministrazione Comunale in materia ambientale e paesistica, da recepire all'interno delle strutture regolamentari esistenti (Regolamento edilizio, Regolamento d'igiene), e da tradurre in atti di regolamentazione o pianificazione specifici.

Gli strumenti regolamentari gestionali da prevedere a supporto delle politiche e degli indirizzi normativi per la tutela dell'ambiente e del paesaggio storico sono:

Regolamento Edilizio, sulla base del Regolamento tipo redatto dalla Comunità montana.

Regolamento di polizia rurale

Il regolamento di polizia rurale è l'atto con cui l'Amministrazione Comunale detta norme esecutive per le attività svolte nel territorio rurale, determina la localizzazione e la graduazione dei divieti, e disciplina le trasformazioni consentite dalle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. Ad esso è demandata la disciplina di quei comportamenti, non già definiti dal P.R.G., di tipo puntuale o diffusi sul territorio che implicano il rischio di deterioramento dell'ambiente nel suo complesso e, pertanto, il suolo, le acque e la dotazione biologica. Il regolamento consentirà l'effettivo svolgimento del relativo servizio di polizia rurale ai sensi dell'art. 221 del C.C.

I contenuti del Regolamento di polizia rurale, che dovranno essere attentamente valutati alla luce della recente produzione legislativa sia statale che regionale in materia ambientale e, conseguentemente, delle competenze che derivano all'Amministrazione Comunale potranno riferirsi a:

- Norme relative ai comuni pericoli
- Pubblica igiene
- Tutela dei beni pubblici e della viabilità
- Tutela della proprietà privata
- Tutela estetico ambientale del territorio
- Norme relative all'allevamento
- Norme relative alla tutela della vegetazione

Questo complesso di norme sarà tanto più efficace se interviene nell'ottica della "agricoltura sostenibile" (FAO 1992), cioè di una attività produttiva tesa alla conservazione del suolo, delle acque, del patrimonio genetico delle piante e degli animali, tecnicamente appropriata, economicamente valida e socialmente accettabile.

Regolamento comunale del verde

Con il Regolamento comunale del verde (RV) l'Amministrazione intende salvaguardare e tutelare tutte le aree verdi (di proprietà pubblica o privata) esistenti sul territorio comunale, riconosciuta l'importanza che la vegetazione riveste quale componente fondamentale del paesaggio e per il ruolo che essa svolge nell'ambito degli ecosistemi e dell'ambiente in generale (depurazione di acque e aria, formazione e miglioramento del suolo, influenza sul microclima, rifugio per organismi animali, incremento della diversità biologica ed ecologica).

Il RV tutela le alberature esistenti, disciplina l'autorizzazione all'abbattimento, le modalità di potatura; stabilisce norme da rispettarsi per gli interventi edilizi e la realizzazione di nuove opere infrastrutturali; stabilisce le speci da utilizzare per interventi di nuovo impianto, a seconda della tipologia degli interventi; stabilisce le norme per la tutela degli alberi di pregio (singoli e a gruppi o filari, oppure in parchi e giardini storici); stabilisce norme di tutela specifiche per la protezione dell'ambiente rurale; regola l'utilizzazione degli spazi verdi di uso pubblico; stabilisce le sanzioni e l'organizzazione per la gestione della tutela.

Dichiarazione di compatibilità ambientale

E' un atto tecnico che costituisce parte integrante della documentazione tecnico - amministrativa richiesta nelle procedure di autorizzazione o di concessione edilizia per particolari interventi modificativi dell'assetto territoriale.

Convenzioni, Atti d'obbligo, Contratti di protezione ambientale

Le autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione per interventi che abbiano rilevanza di carattere ambientale, potranno essere subordinate alla stipula di specifiche convenzioni, di contratti di protezione ambientale, o di atti unilaterali d'obbligo. Tali atti vengono intesi come strumenti attraverso cui l'Amministrazione Comunale si garantisce della partecipazione attiva degli operatori pubblici, privati, singoli o associati, nella gestione territoriale e in particolare riguardo:

- l'erogazione di lavoro e di servizi da parte delle aziende agricole, dei singoli addetti e dei cittadini in genere;
- l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione realizzerà a favore del settore agrario e dell'ambiente;
- l'indennizzo o la compensazione a favore dell'azienda agricola, del l'addetto al settore primario, o di quant'altri, per eventuali oneri ad essi derivanti dalla realizzazione di particolari interventi;
- l'erogazione di servizi specialistici da parte di Enti, Istituzioni, Università, Associazioni o quant'altri si rendesse opportuno coinvolgere, per garantire o facilitare il raggiungimento delle finalità complessive del piano e in particolare il miglioramento delle qualità ambientali;
- l'uso di aree agricole utilizzate o no, che l'Amministrazione potrà gestire in forma diretta o concedere a privati cittadini, nel rispetto di programmi di utilizzo concordati e definiti.

Le convenzioni e i contratti di protezione ambientale sono inoltre gli strumenti attraverso cui l'Amministrazione si garantisce circa la corretta realizzazione delle opere autorizzate. A tale riguardo ogni volta che ne ricorreranno le condizioni l'Amministrazione privilegerà la stipula di convenzioni e di contratti di protezione ambientale rispetto alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo.

Unità di paesaggio

Secondo quanto stabilito dall'art. 6 del PTPR, il presente PRG specifica, alla scala comunale, la suddivisione del territorio in Quadri di riferimento ambientali (Unità di paesaggio), intesi come "organizzazione aggregata di Unità idrografiche significative quali ambiti più appropriati della descrizione fisiografica e geomorfologica delle componenti e degli elementi prevalenti caratterizzanti il paesaggio, fisici, biologici, antropici, valori di percezione visiva; ambiti di riferimento anche per il recapito di politiche coordinate eco-sostenibili di conservazione 'attiva' (ripristino, manutenzione, valorizzazione) degli ambienti di fondo valle, collinari e medio - montani".

Anche con riferimento a questi contesti ambientali vanno applicati i contratti di protezione ambientale.

Si sono individuati 20 Quadri ambientali del sistema dei versanti e dei bacini idrografici principale del Rabbi e secondari, 2 Quadri ambientali di fondo valle: A. nord - sud (Fiumana - Predappio - San Savino), B. est - ovest (Tontola - Santa Marina);

Vanno considerati anche gli ambiti di estensione del sistema dei crinali come elementi strutturali dalla connotazione geomorfologica, di rilevanza storica e paesaggistica, di fruizione ambientale, il valore specifico di tali componenti sta anche nel loro rappresentare la matrice storica dell'insediamento e della infrastrutturazione antropica.

Si propone la seguente **Scheda sulle Unità di paesaggio**, con riferimento alla Cartografia di suddivisione delle stesse, descrittiva delle componenti e degli elementi fisici, biologici ed antropici caratterizzanti il paesaggio, indicando una modalità conoscitiva ed interpretativa dei quadri di riferimento ambientali come sistemi complessi e differenziati di ecosistemi interagenti, rispetto ai quali poter essere in grado di promuovere e di indirizzare azioni appropriate di "sostenibilità locale", *coerentemente alle disposizioni fissate dall'Art. 6 delle Norme del PTC*.

QUADRI DI RIFERIMENTO AMBIENTALI

Individuazione delle Unità di Paesaggio di rango comunale art. 6 PTPR

Nota descrittiva delle componenti e degli elementi fisici, biologici ed antropici caratterizzanti il paesaggio relativi ai Quadri di riferimento ambientali

(aree quinte collinari: 1 - 2; aree collinari: 3 -16; aree medio montane: 17 - 20;
aree alta pianura - fondo valle: A -B)

UNITA' PAESAGGIO n°

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Sup. territoriale
- Abitanti residenti (rif. Sezioni di Censimento: centri, nuclei, case sparse)....

Nota descrittiva: confini, orientamento dei versanti e dei crinali.....

FATTORI CLIMATICI

- Soleggiamento, temperatura, precipitazioni, ventilazione

USO DEL SUOLO usi prevalenti

- Sup. agricola: seminativi, vigneti, frutteti, prati - pascoli
- Sup. boscata: formazioni boschive, conifere adulte, rimboschimenti recenti, castagneti da frutto, cespugliato
- Sup. urbanizzata: aree urbane, zone industriali, infrastrutture viarie principali
- Allevamenti zootecnici
- Impianti di carattere specialistico
- Cave, discariche

ALTIMETRIA slm superfici prevalenti

50 - 100 100 - 200 200 - 300 300 - 500 > 500

LINEAMENTI GEOMORFOLOGICI

- Classi litologiche.....

CLIVOMETRIA

- Superfici prevalenti con pendenza: < 10% 10 - 20% 20 - 50% > 50%

FENOMENI EROSIIVI E DI INSTABILITÀ

- Dissesto, propensione al dissesto, vulnerabilità sismica

IDROGRAFIA

- Bacini principali e secondari, corsi d'acqua principali e minori
- Presenza di infiltrazioni e di falde acquifere, sorgenti
- Rischio idraulico

VINCOLI ESISTENTI

- Vincolo idrogeologico, sismico, tutela fluviale, abitati soggetti a consolidamento e a trasferimento, paesistico, protezione della fauna

COMPONENTI ED ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO

(individuazione dei descrittori fisiografici)

- **Fisici:**
- **Biologici:**
- **Antropici:**
 - viabilità storica, panoramica e paesaggistica
 - modificazioni strutturali e infrastrutturali operate dall'uomo: opere di bonifica e sistemazioni idraulico - agrarie - forestali, dimensione media e forme degli appezzamenti, ordinamenti culturali
 - assetto insediativo rurale: patrimonio edilizio storico presente ai Catasti Pontificio (1815), di 1° impianto 1920 e successivi, tipologie prevalenti (tipo italico - scala esterna, tipo forlivese, tipo su pendio, tipo a capanna, villa padronale, casotti - torri a due o tre piani, aggregate, di impianto recente)
 - censimento dei toponimi (cartografia 1945)
 - confini storici amministrativi e parrocchiali
 - presenza reti tecnologiche: fognante, idrica, metanodotto, elettrica,
 - detrattori visivi
 - aree problema (attività che interferiscono con fattori e risorse ambientali: suolo, acqua, aria, sistemi naturali, aree di frangia urbana e/o rurale)
 - fattori sensitivi: campi elettromagnetici, rumore
- **Percettività estetico - visuale, valori scenici**
- **Connettività: grado di connessione (rapporti, continuità) dei vari elementi di un paesaggio**

BENI CULTURALI DI INTERESSE FISICO AMBIENTALE E STORICO CULTURALE:

- di interesse geologico
- di interesse biologico
- di interesse storico testimoniale, inventario del patrimonio edilizio civile e religioso e degli elementi di "arredo rurale"

POTENZIALITÀ DIDATTICO - SCIENTIFICHE

parchi didattici, parco fluviale, osservatorio astronomico, vocazione faunistica, singolarità idrogeologica, vivaio forestale, laboratorio "città educativa"

VINCOLI E / O TUTELE DISPOSTI DAL NUOVO PRG E IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI E REGIONALI

PROGRAMMI E PROGETTI ESISTENTI:

contenuti e soggetti istituzionali di riferimento

PROGETTI STRATEGICI INDIVIDUATI DAL NUOVO PRG E DA PIANI TERRITORIALI E SETTORIALI:

contenuti e soggetti istituzionali di riferimento

Art. 121 - Norme transitorie

L'adozione del presente PRG comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

Le aree soggette a Piani attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del presente PRG sono regolate dalle prescrizioni dei Piani stessi fino alla loro scadenza di legge.

Nelle more di validità dei suddetti piani sono ammesse esclusivamente varianti conformi al presente PRG.

Le concessioni ed autorizzazioni emanate in data anteriore all'adozione del presente PRG rimangono valide fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica.

La zonizzazione acustica diventerà vigente al momento dell'adozione.

Per le aree esterne al territorio urbanizzato prospicienti infrastrutture stradali c'è l'obbligo del rispetto dei limiti di immissione per infrastrutture stradali esistenti, secondo quanto sancito dall'art.4 ,comma 1 del DPR 19 marzo 2004, n.142.

Art.122 Normativa tecnica zone a.b.c della perimetrazione e zonizzazione dell'abitato da consolidare di Predappio Alta.

Viene recepita la normativa tecnica delle zone A,B,C dell'abitato da consolidare di Predappio Alta con le seguenti precisazioni

relativamente alle zone A (individuate con deliberazione di Giunta Regionale n.427 del 15/03/2004) le norme sono state adeguate con la cartografia tav.3.c.s. riportante la disciplina particolareggiata per la zona A dell'abitato da consolidare;

relativamente alle zone B e C restano vigenti le norme del PRG unitamente a quanto prevede la normativa dell'Abitato da consolidare (sempre definita tramite delibera di Giunta Regionale n.427 del 15/03/2004) chiarendo che qualora sorgessero incongruenze tra i due strumenti si dovrà applicare la norma più restrittiva.