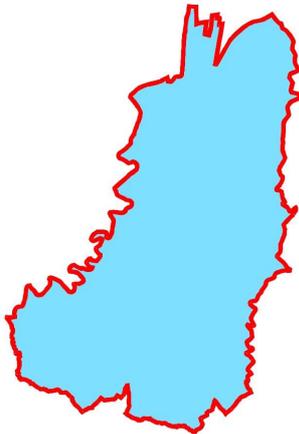


COMUNE DI MONTIANO
 PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE (art. 15 - L.R. 47/1978)



DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE PER ADOZIONE

N. DEL - -

PARERE DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA ESPRESSO NELLA
 SEDUTA DEL - - AL N. /

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE PER APPROVAZIONE

N. DEL - -

RESPONSABILE
 PROGETTAZIONE
 ROBERTA BIONDI

.....

RESPONSABILE
 SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE E CARTOGRAFIE
 GIANCARLO CASADEI

.....

IL SINDACO
 FABIO MOLARI

.....

IL SEGRETARIO COMUNALE
 MANUELA LUCIA MEI

.....

I TECNICI COMUNALI
 ROBERTA BIONDI
 DANIELE D'ALTRI

.....

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1

Generalità

Art. 1 - Finalità delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi della L.N. 1150/42, delle L.N. 10/77, L.N. 457/ 78, L.R. 47/78, L.R. 20/00, L.R. 31/02 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.

Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati:

- 1) Relazione Tecnico illustrativa;
- 2) Relazione ed indagine geologica;
- 3) Tav. n. 1 Montiano morfologia insediativa - Sviluppo dell'organismo insediativo - Trasformazione del tessuto edilizio
- 4) Tav. n. 2 Montenovo - Trasformazione del tessuto edilizio;
- 5) Tav. n. 3/3a Abaco del processo tipologico;
- 6) Tav. n. 4 Montiano classificazione tipologica Zone A;
- 7) Tav. n. 5 Montenovo classificazione tipologica Zone A;
- 8) Tav. n. 6 Montiano Piano operativo della conservazione (categorie d'intervento);
- 9) Tav. n. 7 Montenovo Piano operativo della conservazione (categorie d'intervento);
- 10) Tav. n. 8 Montiano e Montenovo Schede degli organismi edilizi Zone A n.99;
- 11) Tav. n. 9 Abaco Processo tipologico degli organismi edilizi presenti nelle Zone E;
- 12) Tav. n. 10 Schede degli organismi edilizi presenti nelle Zone E;
- 13) Tav. n. 11 - a – Zonizzazione del territorio comunale (Scala 1:5000);
Tav. n. 11 - b – Carta dei vincoli – PTCP - (Scala 1:5000);
Tav. n. 11 - c - Carta dei vincoli – Autorita' di Bacino e vari - (Scala 1:5000);
- 14) Tav. n. 12 / 01– Zonizzazione del territorio – Nord - (Scala 1:2000);
Tav. n. 12 / 02– Zonizzazione del territorio – Est - (Scala 1:2000);
Tav. n. 12 / 03– Zonizzazione del territorio – Ovest - (Scala 1:2000);
Tav. n. 12 / 04– Zonizzazione del territorio – Sud-Est - (Scala 1:2000);
Tav. n. 12 / 05– Zonizzazione del territorio – Sud-Ovest - (Scala 1:2000);
- 15) Tav. n. 13 Piano dei servizi (Scala 1:5000);
- 16) Norme Tecniche di Attuazione;
- 17) Tavola Sinottica.

Art. 2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

La trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata alla presentazione ovvero al rilascio di titoli edilizi abilitativi.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e proprie spese, secondo le prescrizioni comunali.

CAPITOLO II

Indici urbanistico edilizi

Art. 3 - *Indici urbanistici*

Superficie territoriale (St): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria; per le superfici perimetrate nelle planimetrie il P.R.G. si attua mediante intervento preventivo comprendendo le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle tavole di P.R.G. e nelle presenti norme.

Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale (St) deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie minima di intervento (Sm): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc/mq).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq/mq).

Art. 4 - *Definizioni per interventi in zona agricola*

- **Superficie agricola utilizzata (SAU).** si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla SAU.

- **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha) dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

- **Imprenditore agricolo a titolo principale:** si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro e il reddito agricolo sono ridotte del 50%.

- **Unità di lavoro a tempo pieno (Ul):** si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

- **Allevamento domestico:** si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

- **Allevamento zootecnico civile:** si ha questa definizione per tutte le costruzioni rurali destinate all'allevamento civile, di imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e avicunicoli che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame; per le imprese di cui alle lettere a), b), c) della deliberazione del Comitato Interministeriale dell'8 Maggio 1980, che esercitano anche l'attività trasformazione e valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo. Lo smaltimento dello scarico terminale viene effettuato previo pretrattamento, direttamente nei terreni dell'impresa secondo i parametri fissati dalle presenti norme e con le modalità previste dalla L.R. n°7 del 29/01/1983 modificata con la L.R. n°13 del 23/03/1984, dalla L.R. n°50 del 24/03/1995 e dalle ulteriori precisazioni definite dalla relativa circolare applicativa n°5404 del 10/10/1995. Su tutto il territorio comunale è vietato l'allevamento di suini, galline ovaiole con produzione di pallina semiliquida o liquida e bovini su grigliato con produzione di liquame, ad esclusione di quelli per autoconsumo.

- **Serra fissa:** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

Art. 5 - Indici edilizi:**A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE**

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (SU) e Superficie non residenziale (Snr).

- **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).
Per le nuove costruzioni (residenze, uffici, negozi e di pubblico interesse) tale superficie va conteggiata fino all'altezza massima di piano ($h = ml\ 3,50$), oltre tale valore, ai fini dell'applicazione degli indici di zona, la superficie del vano interessato dalla maggior altezza va incrementata del 10% ogni 20 cm. di incremento dell'altezza.
- **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e cantine non seminterrate, soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico e quelli delle case site in zona agricola), rimesse o posti macchina coperti, locali per impianti tecnologici, ovvero volumi tecnici anche singoli quando ubicati in locali non abitabili.
- **Superficie complessiva (Sc):** è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa):

- **Superficie utile (Sn):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
- **Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, pensiline con sporgenze superiori a ml. 3, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento e ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Ai sensi dell'art. 1 della L. 46/90 sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.

- **Superficie totale (St):** $S_n + 60\% S_a$

- Superficie utile lorda (S.U.L.)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, con l'unica esclusione dei piani interrati. Tali superfici si intendono comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte. Nel conteggio della S.U.L. sono esclusi i portici delle case site in zona agricola.

- Superficie coperta (Sq)

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

B) Rapporto di copertura (R.C.)

E' dato dal rapporto calcolato in percentuale (S_q/S_f) riferito a tutte le opere edificate.

C) Definizione di sagoma

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a mt. 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

D) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

- **Piano di un edificio:** si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

- **Posizione del piano rispetto al terreno:** per definire la posizione di piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio, si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).
- **Piano fuori terra o piano terra:** si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.
- **Piano seminterrato:** si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno e il cui soffitto si ritrovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a mt 0,30 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
- **Piano interrato:** si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati come tali i piani seminterrati, in area piana, con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m. 0,30, mentre in situazione di pendio di una misura inferiore a mt 1,50.
- **Soppalco:** si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con l'esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. La proiezione del soppalco non deve eccedere $\frac{1}{2}$ la superficie del locale.

E) DEFINIZIONI DI ALTEZZE

- **Altezza utile degli spazi locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento al soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su .
- **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- **Altezza delle fronti (Hf):** ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati e dei confini di proprietà e/o zona, l'altezza delle fronti (per fronte si intende la superficie in elevazione dell'edificio la cui proiezione ortogonale ricade sul confine) è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media), e la parte più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
 - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su ;
 - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
 - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
 - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).
 L'altezza dei fronti deve altresì rispettare la normativa antisismica e più specificatamente il punto C2 del D.M. 16.01.1996.
- **Altezza massima (Hmax):** è rapportata al numero massimo dei piani consentito dalle Norme o all'altezza dei fronti. Ai fini del conteggio del numero massimo dei piani va assunta $h = ml.3,50$ come altezza massima, fra pavimento e soffitto, dei piani abitabili comprendenti tutti i locali classificati di categoria A1 e A2 nel Regolamento Edilizio Comunale.
Si definisce **altezza massima a valle** la distanza tra il livello del terreno e l'intradosso del tetto a valle; allo stesso modo si definisce l'**altezza massima a monte**.
- **Altezza media dell'edificio (HMed):** si definisce altezza media dell'edificio la risultante del rapporto tra altezza massima a valle e altezza massima a monte, diviso per due, pertanto:

$$H_{med} = \frac{H_{max} (valle) + H_{max} (monte)}{2}$$

Non hanno limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, ecc.

- **H.V. Altezza virtuale = V.C./S.U. ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78:** è rappresentata dal rapporto tra il volume (V.C.) definito secondo le modalità fissate dalla medesima Legge, e la superficie utile abitabile (S.U.).

F) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA

- **Distanze:** le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a ml. 1,50.

- **Distanza dai confini di proprietà o di zona :** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato e il confine di proprietà, di zona, o stradale (in caso di assenza del fosso di scolo occorre prendere la misura a mt 1,00 dall'inizio della sede stradale stessa).

'E' ammessa l'edificazione in fregio al confine di zona qualora la proprietà circoscriva la zonizzazione, fermo restando il rispetto dei confini di proprietà e degli altri indici.

- **Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

- **Indice di visuale libera (IVL):** è il rapporto tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccorderanno con linea retta.

G) DEFINIZIONE DI VOLUMI

- **Volume utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

- **Volume lordo (Vl):** è il volume complessivo, risultato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio del terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

- **Volume totale (Vt):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

H) CARTOGRAFIA P.R.G.

Qualora nella cartografia del P.R.G. sia presente la sovrapposizione di ambiti con destinazioni diverse, valgono le prescrizioni più restrittive.

CAPITOLO III**Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia****Art. 6 - *Categorie di intervento***

In applicazione della L. 10/77 e L.R. 31/02, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione
- nuova edificazione;
- ampliamento;
- ristrutturazione urbanistica;
- mutamento della destinazione d'uso;
- sistemazione dei terreni.

Art. 7 - *Manutenzione ordinaria*

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02 "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.

Nel rispetto dell'art. 4 della L.R. 31/02, gli interventi di manutenzione ordinaria sono attuati liberamente.

Art. 8 - *Manutenzione straordinaria*

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02 "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 9 - *Restauro scientifico*

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02 interventi di "restauro scientifico" quelli che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

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

2) 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;

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

4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

Art. 10 - Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02 "interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Nel Piano Particolareggiato delle Zone Storiche "A" di Montiano e Montenovio, i tipi di intervento di questa categoria sono specificati all'interno di sottocategorie.

1. Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

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 elementi di particolare valore stilistico;
 - la conservazione ed il ripristino tipologico con interventi atti a ripristinare e mantenere l'ubicazione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi (androni, vani scale, ecc.) e la forma, la dimensione e i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte (corti, ecc.)
 - 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 esterne che interne;
 - 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.

2. Restauro e risanamento conservativo di tipo B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici 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: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dal Regolamento Edilizio Comunale, rimanendo fisse le quote delle finestre ed in modo tale che la misura data dalla somma dell'altezza del parapetto più lo spessore del muro sia pari a ml. 1,20 e della linea di gronda e di colmo, nonché la sopraelevazione del calpestio del piano terreno fino a ml. 0,30 dalla quota stradale;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- 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;

Negli edifici esistenti in zona agricola "E" aventi caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale di cui al successivo art. 77, si applica esclusivamente la definizione unica di "intervento di restauro e risanamento conservativo" definita dalla L.R. 31/02.

3. Ripristino tipologico

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02 interventi di "ripristino tipologico", quelli che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

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

4. Recupero e risanamento delle aree libere

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02 interventi di "recupero e risanamento delle aree libere", quelli che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse.

Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Art. 11 - Ristrutturazione edilizia

Per le zone A e gli edifici schedati delle zone E, si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02, "interventi di ristrutturazione edilizia", quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

La ristrutturazione edilizia previa demolizione dell'edificio è consentita nelle zone di completamento residenziale e produttivo e per gli edifici non schedati delle zone E.

Art. 12 - Demolizione

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02 interventi di "demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

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

Art. 13 - Nuova costruzione

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02, "interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Art. 14 - Ampliamento

Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino a un massimo del 100% delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori al 100% l'intervento si considera di nuova costruzione. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti. Tale intervento è soggetto a regime concessorio.

Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02, "interventi di ristrutturazione urbanistica", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 16 - Mutamento di destinazione d'uso

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G. e sono subordinati a permesso di costruire. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso senza opere sono assoggettati a S.C.I.A. ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/02.

Art. 17 - Sistemazione dei terreni

Si definiscono, ai sensi della L.R. 31/02, "significativi movimenti di terra", i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

Art. 18 - PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di Giunta Regionale n.350 del 17/03/2003 e succ.ve modifiche ed integrazioni, si occupa dei diversi livelli di tutela idrogeologica. Al fine di assumerne integralmente i contenuti si stabilisce che qualsiasi intervento di trasformazione del territorio deve essere assoggettato alle disposizioni del Piano stralcio, pertanto si rinvia alle norme e cartografia specifiche di tale piano.

Art. 19 – Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori (CASSATO)**Art. 19 – Prescrizioni geologiche di carattere generale**

1. Ogni nuovo intervento dovrà essere eseguito in modo tale da inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando, in particolare, gravosi riporti di terreno anche se temporanei;
2. Dovranno essere mantenute le distanze di rispetto dai corsi d'acqua e dalle scarpate ai sensi delle Leggi e delle Norme in materia;
3. Dovrà essere prevista, eseguita e mantenuta efficiente un'adeguata rete per la regimazione delle acque superficiali;
4. Preventivamente all'effettivo utilizzo dei siti, ricompresi negli ambiti di previsione, dovranno essere verificate ed aggiornate le condizioni geomorfologiche allo scopo di constatare la reale situazione prima di eseguire i lavori;
5. Per ogni ambito di previsione dovrà essere prodotto approfondimento geologico e geotecnico ai fini edificatori in base alle NTC 2008, preventivamente al rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO IV

Strumenti di attuazione

Art. 20 - Definizione

Il P.R.G., salvo quanto previsto al successivo art. 19, si attua attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente e delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G.

Art. 21 - Strumenti urbanistici preventivi

Sono strumenti urbanistici preventivi:

- i piani per l'edilizia economica e popolare di iniziativa pubblica (PEEP);
- i piani per gli insediamenti produttivi di iniziativa pubblica o privata (PIP);
- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PIPI) di cui agli artt. 20, 21,22 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.
- i piani di recupero (PdR) di iniziativa pubblica o privata ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- i programmi di riqualificazione urbana di cui al D.M. 21/12/1994

Art. 22 - Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata

I piani Particolareggiati di Iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione, specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G..

I proprietari o gli aventi titolo in possesso di almeno i tre quarti (75%) delle superfici oggetto di P.P.I.P., dovranno predisporre il progetto del piano attuativo nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune.

L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa Privata può permettere lo scorporo dal perimetro di intervento di aree di stretta pertinenza di edifici e impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area di intervento.

Le aree così scorporate potranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, salvo che per gli edifici esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77.

Art. 23 - Piani di recupero di iniziativa privata [CASSATO]**Art. 23/bis – Programmi integrati di intervento [CASSATO]****Art. 24 - Programmi di riqualificazione urbana [CASSATO]****Art. 25 - Convenzioni**

I progetti dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata vengono approvati dalla **Giunta Comunale** e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime stabilite dal successivo art. 26;
- b) l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione. Gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, di una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria o delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo quanto stabilito nelle tabelle parametriche regionali, in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- e) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione degli edifici;
- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- g) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Nei casi di zona di completamento convenzionato è previsto un atto (atto unilaterale d'obbligo o convenzione) registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo, previa approvazione del medesimo da parte della Giunta Comunale.

Art. 26 - Opere e oneri di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sotto elencate:

- le strade;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di mq. 4 per abitante convenzionale insediabile;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato nella misura di mq. 4,5 per abitante convenzionale insediabile;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di mq. 6 per abitante convenzionale insediabile;
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie nella misura di mq. 2,8 per abitante convenzionale insediabile;
- le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi nella misura di mq. 1,2 per abitante convenzionale insediabile;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura di mq. 12 per abitante convenzionale insediabile;
- i parcheggi pubblici disegnati nelle tavole di Piano, e comunque in misura non inferiore a mq 3 per abitante convenzionale insediabile.

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Negli strumenti urbanistici preventivi relativi agli insediamenti residenziali permanenti, le aree da cedere oltre a quelle destinate all'urbanizzazione primaria, non possono essere inferiori a mq. 10 per ogni abitante convenzionale insediabile.

Negli interventi relativi alle zone di ristrutturazione urbanistica, che prevedono interventi di demolizione, ricostruzione e recupero, deve essere comunque attrezzata e ceduta al Comune una superficie di aree per parcheggio pubblico nella misura minima inderogabile di mq. 3 per ogni 40 metri quadrati di S.C. ricostruita ed eventualmente esistente.

Negli interventi relativi a nuovi insediamenti industriali e artigiani, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 15% della superficie territoriale (ST) di tali insediamenti; di tali aree va attrezzato a verde pubblico e attività collettive il 10% della ST e a parcheggio le quantità di cui alla tabella "B" dell'art. 47.

Negli interventi che prevedono nuovi insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere non possono essere inferiori a mq. 100 per ogni 100mq. di superficie utile lorda (SUL); in tali aree va previsto a verde pubblico alberato e attrezzato il 60% mentre i parcheggi vanno realizzati secondo le quantità della tabella "B" di cui all'art. 47.

Negli interventi con previsioni miste - residenze e commercio, alberghi ecc., il calcolo delle superfici pubbliche viene effettuato in base alle destinazioni d'uso previste dal progetto.

Art. 27 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, e in quelle disciplinate dai Piani Particolareggiati approvati e convenzionati, il piano Regolatore generale si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di:

- permesso di costruire oneroso di cui al successivo art. 28;
- permesso di costruire convenzionato di cui al successivo art. 29;
- permesso di costruire gratuito di cui al successivo art. 30;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

L'intervento può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme e vigente R.E.. L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria per edifici e/o opere richieste dall'Amministrazione Comunale.

Art. 28 – Permesso di costruire

Per il Permesso di Costruire ci si riferisce alla L.R. 31/02, in particolare agli artt. 12, 13, 14, 15.

Il permesso di costruire oneroso prevede:

- 1) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77 e dell'art.28 della L.R. 31/2002;
- 2) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinata ai sensi dell'art. 6 della L. 10/77 e degli artt.29 – 30 - 32 della L.R. 31/2002.

Art. 29– Permesso di costruire convenzionato

Il Permesso è subordinato alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente il Permesso. In dettaglio si rinvia all'art. 31 della L.R. 31/2002.

Il Piano Regolatore prevede il Permesso di Costruire Convenzionato nei casi individuati graficamente da apposito simbolo. In tal caso la convenzione ovvero atto unilaterale d'obbligo devono riguardare i contenuti prescrittivi riportati nelle NTA.

Art. 30 – Permesso di costruire gratuito

Nelle ipotesi previste dall'art. 9 della L.N. 10/77, escluso il punto b), il permesso di costruire è rilasciato a titolo gratuito e deve prevedere tra l'altro:

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso nel rispetto del P.R.G.;
- le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nel permesso di costruire.

Art. 31 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.) [CASSATO]

TITOLO III**DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE****CAPITOLO V****Zonizzazione****Art. 32 - *Suddivisione del territorio comunale in zone***

Il territorio comunale di Montiano è suddiviso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, secondo le seguenti classificazioni:

- zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parti integranti degli agglomerati stessi;
- zone B e C, prevalente destinazione residenziale;
- zone D, a prevalente destinazione produttiva;
- zone E, destinate all'agricoltura e alle zone di tutela;
- zone F e G, pubbliche e di uso pubblico;

L'elaborato grafico denominato "tavola sinottica" contiene in dettaglio le simbologie assunte dallo strumento urbanistico comunale.

CAPITOLO VI

Zone A: disposizioni generali

Art. 33- Delimitazione campo di applicazione

Le zone omogenee A di Montiano e Montenovio, perimetrare nelle tavole di piano, sono costituite dagli aggregati dei tessuti edilizi che rappresentano la successione e stratificazione antropica dell'insediamento determinatosi in forma concentrata e storicamente consolidatasi secondo quanto prescritto dall'art. 2 del D.M. 2.4.1968.

Art. 34 - Definizioni

Principali termini ricorrenti nella normativa tecnica e nelle tavole di piano, ordinati scalarmente:

1. Elementi strutturali: si intendono tutti quegli elementi che associati concorrono alla formazione delle strutture. Gli elementi strutturali possono essere costituiti da materiali allo stato naturale (ciottoli di fiume, terra, tronchi d'albero ecc.), parzialmente lavorati (conci di pietra squadrate, travi sagomate ecc.) o integralmente trasformati (laterizi, calce ecc.).

2. Strutture: per strutture si intende una aggregazione di elementi scelti in funzione del loro ruolo (statico) svolto all'interno del sistema strutturale.

Differenziazione delle funzioni statiche:

- a) strutture verticali continue;
- b) strutture verticali puntiformi;
- c) strutture orizzontali lavoranti per dimensione;
- d) strutture orizzontali lavoranti per forma;
- e) strutture orizzontali lavoranti per dimensione e forma.

3. Sistemi di strutture: per sistema di strutture si intende qualsiasi aggregazione di strutture verticali e orizzontali in grado di definire e racchiudere uno spazio entro cui svolgere attività specifiche. Il sistema strutturale elementare coincide con la realizzazione del concetto di cellula elementare. La specializzazione degli spazi determina una differenziazione nell'uso di sistemi strutturali (portico, stalla, servizi ecc.)

- a) meccanismo distributore orizzontale: sistema strutturale puntiforme in elevazione e parzialmente tamponato oppure costituito da strutture verticali continue parzialmente aperte, con specifiche e prevalenti funzioni di connessione fra i vari sistemi strutturali funzionalmente diversificati di uno stesso organismo edilizio (portico).
- b) meccanismo distributore verticale: sistema strutturale in vano proprio oppure inserito in altra cellula, che mette in comunicazione tra loro sistemi strutturali posti a quote diverse all'interno dello stesso organismo edilizio (scala).

4. Organismo di sistemi: per organismo di sistemi si intende la aggregazione di più sistemi strutturali differenziati in grado di definire la diversa funzionalità dell'organismo edilizio.

- a) cellula: si intende uno spazio delimitato da un sistema strutturale entro cui si svolgono una o più funzioni il cui livello di specializzazione è conseguente alla complessità dell'organismo edilizio a cui appartiene

5. Organismo edilizio: si intende qualsiasi forma e complessità di aggregazione di sistemi strutturali in grado di connotarsi come edificio. La diversità e la complessità dell'organismo sono determinate dal contesto storico culturale vigente nel momento in cui viene realizzato l'edificio, che risulta opportunamente differenziato a seconda delle aree culturali che lo hanno prodotto

- a) organismo edilizio isorientato: edificio avente il meccanismo di distribuzione orizzontale (portico) rivolto a sud.

6. Tipo edilizio: per tipo edilizio si intende il "concetto" di casa o di qualsiasi altro manufatto ad essa associabile vigente in un preciso momento storico. Tale tipo è la sintesi della sommatoria delle esperienze edilizie codificatesi nelle fasi storiche precedenti.

7. Processo tipologico: individua tutte le fasi di trasformazione ed evoluzione dei tipi edilizi prodotti nel tempo attraverso una sommatoria dei tipi portanti, varianti sincroniche o diacroniche che hanno caratterizzato la produzione edilizia di un dato ambito territoriale.

- a) Tipo edilizio portante: è rappresentato dalla sintesi delle esperienze edilizie che si codifica in un tipo portante in quanto rappresenta il concetto ottimale dell'abitare in quel determinato momento storico.
- b) Variante sincronica: l'adeguamento al nuovo tipo dei tipi precedenti dà luogo ad una serie di varianti tipologiche determinate dal condizionamento prodotto dalle peculiarità dei sistemi strutturali e distributivi dei tipi che si adeguano.
- c) Variante diacronica: riproposizione di un tipo edilizio, già presente nel processo tipologico, ma diversificato nei sistemi che lo compongono, siano questi cellule o meccanismi di distribuzione orizzontale o verticale.

8. Area di pertinenza (aia): spazio circostante l'abitazione gerarchizzato funzionalmente e delimitato da essenze arboree di vario tipo, che assume il ruolo di distribuzione dei vari manufatti edilizi a servizio delle attività domestiche e della produzione.

9. Linguaggio edilizio: sintetizzando, rappresenta tutta una serie di comportamenti edilizi e in conseguenza di regole nell'edificare che, evolute e codificate nel tempo, hanno determinato la continuità della storia edile di una determinata area culturale.

10. Incremento tipologico minimo: si intende qualsiasi incremento, adeguato al tipo, atto a produrre una consistenza di alloggio minimo su di un solo piano, computabile in un massimo di quattro stanze più il servizio igienico. Da tale parametro vanno esclusi tutti i locali del piano terra, destinati ai servizi.

11. Incremento tipologico: si intende qualsiasi ampliamento, anche minimo, atto a produrre un adeguamento tipologico di un tipo esistente, sia esso portante o variante, ad un successivo tipo consolidato, dando luogo ad una nuova variante del tipo cui si riconduce l'intervento.

12. Sviluppo tipologico: si definisce con sviluppo tipologico qualsiasi intervento che attraverso la edificazione di un nuovo organismo edilizio associato al sistema distributivo della corte, in rapporto all'edificio esistente determina la definizione di un nuovo tipo edilizio conseguente alla logica processuale consolidatasi precedentemente.

13. Superfetazione: uno o più sistemi strutturali aggiunti ad un organismo edilizio per incrementarne o differenziarne le funzioni, ma tali da pregiudicare il funzionamento complessivo o a snaturare la logica di formazione dell'organismo edilizio stesso.

CAPITOLO VII**Zone A - Centri Storici - Modalità di intervento e destinazioni****Art. 35 - Contenuti della disciplina particolareggiata**

Il Centro Storico delimitato nelle tavole di Piano Regolatore Generale e indicato come zona A, è soggetto a disciplina particolareggiata.

Tale disciplina regola ogni attività che comporti modificazione edilizia o di destinazione d'uso del territorio e degli immobili interni al perimetro di cui all'art. 33.

Tale disciplina si fonda sulla indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi, e determina i criteri per la conservazione, il ripristino e il recupero delle caratteristiche tipologiche e storiche dell'insediamento.

Lo strumento metodologico di riferimento per la formazione e le applicazioni della disciplina particolareggiata è costituito dalla schedatura degli organismi edilizi e dei relativi tessuti che determinano i singoli isolati.

la disciplina particolareggiata si articola in:

- a) classificazione tipologica
- b) delimitazione delle unità operative di intervento, con prescrizioni planovolumetriche e categorie normative che sono integrate da eventuali ulteriori prescrizioni riposte nelle singole schede di ogni unità;
- c) delimitazione delle aree soggette a Piano Particolareggiato;
- d) individuazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Art. 36 - Modalità e livelli di intervento

Il piano individua due modi di intervento:

a) diretto per unità di intervento, corrispondente a una o più unità edilizie individuate nella tavola dell'analisi tipologica;

b) preventivo per il Piano particolareggiato, nelle zone in cui è necessario un intervento unitario.

Per ogni intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso in edifici compresi nelle unità di intervento, è prescritta la presentazione di un progetto unitario esteso a tutto il perimetro delle unità di intervento stesse, a cui farà riferimento la concessione.

Con l'approvazione di tale progetto unitario potrà anche essere approvato un programma di intervento articolato per fasi, ciascuna delle quali soggetta a specifica concessione. Tali fasi potranno riguardare interventi tecnologici o strutturali estesi comunque a tutta l'unità di intervento, o interventi completi su parti volumetricamente distinte.

Ogni intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso in edifici compresi nelle zone soggette a P.P., è subordinato alla approvazione del P.P. stesso. Il Piano Particolareggiato comprende: una o più unità di intervento e definisce le modalità operative nel rispetto della classificazione tipologica e delle categorie normative prescritte dalla disciplina particolareggiata del Piano Regolatore del Centro Storico.

In tutti gli edifici, ad esclusione di quelli dove sono consentiti solo il restauro scientifico e quello conservativo, sono consentiti interventi edilizi diretti, quando siano tesi unicamente alla realizzazione o all'adeguamento di servizi igienici carenti.

Tali interventi non dovranno comunque alterare la tipologia dell'edificio e dovranno sottostare alla categoria normativa prevista dal Piano per la corrispondente unità di intervento.

La concessione dovrà contenere l'impegno e le relative garanzie per l'attuazione di tutti gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata per l'unità di intervento (demolizioni di superfetazioni, risanamento delle parti comuni, ripristino degli elementi di valore ambientale, ecc.).

Art. 37 - Classificazione tipologica

Ogni unità edilizia individuata nelle tavole tipologiche fa riferimento all'abaco del processo tipologico nel quale si trova. Gli elementi di classificazione e di caratterizzazione che vengono determinati dalla diversa aggregazione dei sistemi e dalle loro specifiche diversificazioni e tipicità.

I caratteri fondamentali delle varie classi tipologiche costituiscono il riferimento principale per le operazioni di conservazione e di ripristino regolate dalle normative di intervento.

Le classi tipologiche sono raggruppate in due filoni che aggregano gli organismi edilizi in tipi residenziali e in tipi specialistici.

Tipi edilizi residenziali (tipi di base)

L'edilizia di base è suddivisa in tre sottoclassi individuate dalla consistenza cellulare del fronte che la distingue in monocellulare, bicellulare e pluricellulare; all'interno delle sottoclassi i diversi sistemi distributori verticali e la loro collocazione all'interno dell'organismo costituiscono elemento di diversificazione e di variante per i tipi stessi.

Lo sviluppo tecnologico degli organismi edilizi trova ulteriore motivo di diversificazione nelle varianti prodotte dal sistema orografico e di tessuto in cui viene a trovarsi l'organismo edilizio.

Le varianti orografiche sono rappresentate dalla condizione di area piana o di pendio su cui si trova a doversi sviluppare l'organismo edilizio. Maggiore è il livello di sviluppo del tipo più questo tende progressivamente a coinvolgere nuove aree o ad aggregare organismi adiacenti sino ad assumere la configurazione del nuovo tipo; un esempio significativo è rappresentato dal processo di "linearizzazione" che ha prodotto il tipo in linea e le fasi evolutive successive a questo che hanno introdotto gran parte del tessuto edilizio ad adeguarsi al nuovo tipo.

Un livello evolutivo maggiore è rappresentato dalla organicità raggiunta attraverso successive aggregazioni di tessuto residenziale di base per il conseguimento del "tipo palazzo" che va considerato organismo residenziale specialistico.

1) Tipi a fronte monocellulare (tipo M)

Rappresentano i tipi edilizi derivati dal riuso di organismi di più antica costituzione oppure individuano l'occupazione di spazi liberi non utilizzati all'interno del tessuto. La loro presenza all'interno del tessuto non costituisce elemento sistematico da doverli assumere come tipo base dell'impianto edilizio, ma la diretta conseguenza di frazionamenti di edifici o di vincoli di natura orografica. La dimensione dei sistemi cellulari sono variabili sia sul fronte che in profondità, a seguito delle considerazioni sopra descritte. Gli sviluppi in profondità di tali tipi è contenuta, l'utilizzo degli spazi adiacenti al retro dell'edificio è rivolto alla realizzazione di ambienti contratti accessori.

Le varianti dimensionali costituiscono inoltre elemento di diversificazione per la collocazione e il tipo di meccanismo di distribuzione verticale adottato.

2) Tipi a fronte bicellulare (tipo B)

Gli organismi edilizi a fronte bicellulare costituiscono il tipo con maggiore diffusione nei tessuti edilizi, pertanto si può affermare che questi sistemi possono essere considerati il tipo di base ricorrente nella costituzione dei tessuti. La preferenza per questo tipo edilizio è motivata dalla maggiore potenzialità insediativa in rapporto alle caratteristiche orografiche rappresentate dal pendio del sito. L'uso del fronte bicellulare lungo il percorso permette di ottenere le stesse potenzialità che in altri casi sono raggiunte dallo sviluppo in profondità, la situazione di forte pendio rappresenta un vincolo per la strutturazione dell'organismo lungo lo stesso, in effetti diventa vincolante per la profondità del corpo di fabbrica in quanto il dislivello ottimale tra il percorso a monte e la quota dell'accesso a valle dell'edificio è rappresentato dall'altezza del piano cantinato.

Le varianti dimensionali dei fronti sono determinate dalle diverse collocazioni e tipi di collegamenti verticali usati e dalle modificazioni cellulari che si sono andate sempre più dimensionando in funzione dello spazio della stanza, che ha condizionato anche la profondità dell'edificio in funzione dell'ottenimento della doppia stanza.

Gli sviluppi ulteriori in tali organismi verso gli spazi posti sul retro sono rivolti al conseguimento di sistemi accessori all'edificio.

L'insieme rappresentato dalla casistica dei sistemi distributivi e dalle fasi di sviluppo costituisce l'elemento di diversificazione all'interno della stessa classe tipologica.

3) Tipi a fronte pluricellulare (tipo P)

Gli organismi edilizi appartenenti a tale classe tipologica sono principalmente derivati da aggregazione di sistemi strutturali ai tipi bicellulari. L'aggregazione può essere rappresentata dalla acquisizione di organismi o parte di essi posti in adiacenza, oppure dalla utilizzazione di aree libere. Questi tipi tendono a conseguire un organismo distributivo maggiormente gerarchizzato rispetto ai precedenti e a prefigurare unità residenziali anticipatrici dei tipi successivi.

Le varianti dimensionali sia dei fronti che della profondità dei corpi di fabbrica hanno la stessa origine dei tipi della classe precedente; mentre il livello evolutivo maggiore ha prodotto in alcuni casi un utilizzo più consistente degli spazi retrostanti all'organismo edilizio. Le varianti distributive e di sviluppo costituiscono gli elementi per la diversificazione all'interno della stessa classe tipologica.

4) Tipi pluricellulari "casa in linea" (tipo C L)

Gli organismi edilizi in linea rappresentano la sintesi distributiva del processo di plurifamiliarizzazione e di progressiva ricerca di piano unitario su cui sviluppare lo spazio residenziale. Gli edifici presenti nel tessuto storico che rispondono tali impianti sono di recente introduzione come gli adeguamenti distributivi a cui sono stati sottoposti parte degli organismi più antichi. L'impianto canonico del tipo è rappresentato da un sistema distributore verticale, in posizione assiale, che serve contemporaneamente due alloggi per piano; nel tessuto storico la diffusione di tale tipo è stata condizionata dalla difficoltà a reperire dimensionalmente fronti di lotti in grado di consentire la sua completa realizzazione, mentre ha trovato più facile applicazione l'uso parziale del tipo attraverso la realizzazione di organismi edilizi costituiti da un unico elemento residenziale per piano, a loro volta sovrapposti, serviti dallo stesso collegamento verticale. Questa applicazione contratta del tipo è facilitata dalla corrispondenza dimensionale con i tipi bicellulari o pluricellulari più antichi presenti nei tessuti edilizi. Le varianti tipologiche sono rappresentate dal posizionamento del vano scala e dagli eventuali spazi accessori esterni (terrazzi).

5) Tipi pluricellulari costituenti organismi residenziali specialistici, palazzo o villa (tipo PL)

Gli organismi edilizi appartenenti a tale classe sono rappresentati da una aggregazione di sistemi maggiormente gerarchizzati sia negli aspetti distributivi e sia nell'intenzionalità del linguaggio edilizio. Il conseguimento dell'articolazione gerarchica è ottenuta dall'aggregazione di sistemi e di organismi del tessuto di base oppure dalla introduzione di impianti prodotti da sintesi progettuale. Le due possibilità costituiscono elemento di differenziazione in quanto gli organismi edilizi prodotti dalla specializzazione del tessuto contengono elementi di forte caratterizzazione e di tipicità derivatagli dal contesto edilizio; mentre gli impianti di nuova introduzione adottano sistemi aggregativi e distributivi riferiti ad un ambito culturale più esteso che attraverso la sintesi tende alla diffusione di organismi pressoché omogenei. Costituiscono inoltre elemento di variante tipologica i diversi livelli di aggregazione e di distribuzione raggiunta dagli organismi edilizi.

Edilizia specialistica

La classificazione tipologica individua tutti quegli organismi aventi la destinazione non esclusivamente residenziale e che per l'organismo insediativo rappresentano delle emergenze o dei fatti singolari che sono in grado di condizionarne o di caratterizzarne attraverso la polarità che rappresentano, la morfologia dell'impianto.

Gli organismi in oggetto si differenziano per l'impianto in "nodali" e "seriali" e per il ruolo assunto all'interno dell'aggregato e nel rapporto con lo stesso in "polari" e "antipolari".

6) Organismi polari nodali (tipo PN)

Tali organismi sono costituiti da un sistema distributivo a vano unitario preponderante rispetto all'eventuale presenza di vani accessori. La variante dimensionale dei sistemi è determinata dall'entità scalare a cui sono destinati. Questi organismi, compresi o meno nel tessuto edilizio, rappresentano delle emergenze che costituiscono forme di partecipazione collettiva; a tali sistemi appartengono: le chiese, i cinema, le sale per concerti ecc.

7) Organismi polari seriali (tipo PS)

Tali organismi sono costituiti da una aggregazione seriale di spazi pressoché unitari lungo un sistema distributore connotato da un portico, da una loggia, da un corridoio e nel caso più elementare da un successione di ambienti semplicemente passanti. Nell'aggregazione dei sistemi le gerarchie esistenti non sono in grado di emergere in modo preponderante rispetto all'insieme dell'organismo. Tali tipi possono esistere autonomamente oppure essere aggregati ad altri organismi nodali. L'utilizzo di tali tipi è rivolto ad un uso di residenza collettiva, conventuale, scuole, ospedali, ecc.

8) Organismi antipolari nodali (tipo AN)

Appartengono a questa classe tipologica tutti quegli organismi che pur essendo a stretto contatto con l'aggregato edilizio, in modo anche da condizionarlo pesantemente, non costituiscono elemento di

relazione con l'intorno se non per funzioni specifiche intrinseche e saltuarie, e diventa preponderante un solo aspetto nei confronti dell'insieme dei sistemi che li compongono. Vanno ricondotti a tale classe: la rocca, la torre campanaria, l'ex stallone, ecc.

Processi modificativi dei tipi e dei tessuti.

L'aggregato insediativo nel suo processo evolutivo ha subito progressive modificazioni alle diverse scale, che ne hanno aggiornato i requisiti residenziali alle mutate esigenze. In questo progressivo e lento aggiornamento le modificazioni si sono in gran parte attuate con il riuso dei tipi e dei tessuti incrementandosi senza sconvolgere il riconoscimento della matrice tipologica. Con l'affermazione del tipo in linea si ha una tendenza a configurare l'alloggio di uno stesso piano anche su gran parte del tessuto minore tramite l'aggregazione di organismi edilizi. Questi aspetti modificativi hanno prodotto i seguenti processi: accorpamento, frazionamento delle entità edilizie e di linearizzazione del tessuto.

9) Accorpamento o frazionamento degli organismi edilizi

Nella tavola relativa alla classificazione tipologica sono state individuate le modificazioni subite dai fronti edilizi desunte dal confronto cartografico. Le annotazioni riguardano i processi di accorpamento o frazionamento di unità edilizie che servono a meglio comprendere la strutturazione attuale dell'organismo edilizio e sono parte integrante della classificazione tipologica.

Le indicazioni vanno intese come contributi conoscitivi preliminari da utilizzare in fase di studio e di valutazione dei singoli interventi.

10) Linearizzazione del tessuto

Processo di accorpamento che coinvolge più unità edilizie, rivolto alla costituzione di sistemi residenziali plurifamiliari con la ricerca di realizzare alloggi su uno stesso piano compatibilmente con le caratteristiche degli organismi edilizi coinvolti. Il fenomeno interessa principalmente l'edilizia di base meno consistente (tipo M e tipo B), ma non sono esenti anche altri organismi appartenenti a classi del tipo specialistico. Le reazioni e i vincoli creatasi tra i vari organismi consigliano di verificare il recupero in modo unitario.

Art. 38 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso del presente articolo dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche del singolo edificio e le prescrizioni delle rispettive categorie normative di cui all'art. 6 delle presenti norme.

- Il piano dei servizi, relativo al centro storico, individua le unità edilizie che devono essere destinate ad attività pubbliche o collettive e gli spazi destinati a verde pubblico e a parcheggio.
- I locali utilizzati come residenza alla data di adozione del Piano, sia occupati che non occupati, devono mantenere la destinazione residenziale.
- I locali al piano terra attualmente destinati a servizi della residenza (cantine, depositi, garages ecc.) possono essere utilizzati, oltre che come residenza, solo per attività commerciali, artigianali e studi professionali, secondo le prescrizioni dei successivi paragrafi. Dovrà essere comunque mantenuta una quota di servizi per la residenza non inferiore al 20% della S.U. residenziale della unità edilizia. Relativamente alle attività commerciali sono ammessi unicamente esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq, fatta eccezione per la media struttura già esistente nel capoluogo di Montiano ed individuata sugli elaborati grafici di PRG.
- I locali utilizzati per attività non residenziali alla data di adozione del piano, potranno essere destinati a residenza o ad attività non residenziali secondo le prescrizioni dei seguenti paragrafi.

a) Unità edilizie della classi tipo M

Sono ammesse destinazioni prevalentemente residenziali; inoltre sono consentite destinazioni uguali o analoghe a quelle esistenti se queste non pregiudicano distributivamente e spazialmente gli elementi di tipicità dell'organismo edilizio. Per la definizione delle compatibilità sono determinanti gli aspetti dimensionali dei sistemi strutturali dell'edificio.

b) Unità edilizie delle classi tipo B e tipo CL

Sono ammesse le stesse destinazioni e prescrizioni come precedente punto a).

Per tutte le classi ai punti a) e b), qualora gli interventi prevedano il cambio di destinazione d'uso di locali adibiti a garage, dovranno essere individuati altri locali o spazi adibiti a tale uso; anche in spazi diversi da quelli dell'unità edilizia, e asserviti alla stessa tramite apposita convenzione da stipulare con il Comune prima del cambio di destinazione.

c) Unità edilizie della classe tipo PL (palazzo)

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) residenza normale o di servizio alla destinazione principale;
- 2) attività commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq e limitatamente al piano terra, compatibilmente con le caratteristiche distributive attuali e le prescrizioni della categoria d'intervento;
- 3) attività artigianali, con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza (limitatamente al piano terra);
- 4) attività rappresentative e culturali, pubbliche e private;
- 5) uffici e studi professionali;
- 6) le attività relative all'amministrazione pubblica e privata ad alta frequenza di pubblico, al credito e alla assicurazione;
- 7) le attività rivolte alla costituzione di strutture di tipo alberghiero, convegnistico connesse alla ristorazione in genere.

- Per l'unità edilizia tipo PL7b1 (denominata **Palazzo Cattoli**) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso compatibilmente con le caratteristiche distributive attuali e le prescrizioni della categoria d'intervento:

- 1) residenza di servizio alle destinazioni principali;
- 2) attività commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- 3) attività artigianali, con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza;
- 4) attività rappresentative e culturali, pubbliche e private;
- 5) uffici e studi professionali;
- 6) le attività relative all'amministrazione pubblica e privata ad alta frequenza di pubblico, al credito e alla assicurazione;
- 7) le attività rivolte alla costituzione di strutture di tipo alberghiero, convegnistico connesse alla ristorazione in genere.

d) Unità edilizie classe tipo P.N. (polare nodale)

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) attività religiose;
- 2) attività culturali pubbliche;
- 3) attività per spettacolo.

e) Unità edilizie classe tipo P.S. (polare seriale)

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) attività scolastiche;
- 2) attività culturali pubbliche;
- 3) residenza normale e speciale;
- 4) servizi di interesse generale.

f) Unità edilizie della classe tipo AN (antipolare nodale)

Per gli organismi edilizi costituiti dai sistemi strutturali adeguati per un uso diverso dalla pura e semplice emergenza edilizia, rispetto al contesto insediativo (torre campanaria), al fine di inserirli nel contesto delle relazioni urbane, possono essere ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) attività commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq limitatamente al piano terra;
- 2) attività artigianali con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza (limitatamente al piano terra);
- 3) attività rappresentative e culturali, pubbliche e private;
- 4) uffici e studi professionali;
- 5) le attività relative all'amministrazione pubblica e privata ad alta frequenza di pubblico, al credito, alla assicurazione;
- 6) residenza ai piani superiori.

Per l'organismo della **Rocca** costituito dall'insieme dei sistemi delle mura, degli spazi liberi e dal corpo di fabbrica sovrastante, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) attività rappresentative e culturali pubbliche;
- 2) attività per spettacoli;
- 3) altre attività pubbliche di interesse generale.

Art. 39 – Standards urbanistici

Nel caso di cambio di destinazione d'uso degli edifici siti nel centro storico da residenza alle destinazioni previste dall'art. 38 per le diverse unità edilizie, al momento della presentazione dei progetti l'Amministrazione Comunale, previa verifica di quanto previsto dal Piano dei Servizi, valuterà la necessità e la quantità degli standards urbanistici da richiedere anche sulla base delle effettive destinazioni previste nei progetti di intervento. Ove non sia possibile reperire gli standards all'interno dell'unità edilizia e dell'area di pertinenza oggetto d'intervento, per contrasto con preminenti finalità conservative degli assetti edilizi e/o morfologici, i proprietari possono impegnarsi ad acquisire spazi pubblici relativi a quelli richiesti dove previsto dalle tavole di piano; tali spazi dovranno essere ceduti mediante apposita convenzione al Comune.

Art. 40 - Prescrizioni per l'utilizzo dei materiali delle strutture e per l'applicazione del linguaggio edilizio.

L'insieme degli elementi desunti dal processo tipologico degli organismi edilizi e delle prescrizioni normative per il loro recupero, dettate dalle categorie di intervento devono essere integrate dalle seguenti prescrizioni di valore cogente relative ai materiali e agli elementi, in modo da costituire un linguaggio edilizio consono alla tipicità del luogo.

Le prescrizioni sono finalizzate alla ricomposizione di un linguaggio equilibrato e diversificato in funzione della consistenza tipologica degli organismi edilizi in modo che non si attuino dei fuori scala nell'uso non appropriato degli elementi che possono costituire motivo di compromissione per l'armonicità dell'entità edilizia.

1) Materiali e strutture

- a) Il recupero o il ripristino delle strutture originarie va realizzato rispettando le seguenti prescrizioni:
 - le strutture verticali devono essere integrate o ricomposte con gli stessi materiali costituenti le murature originarie; le strutture orizzontali vanno recuperate sostituendo gli elementi deteriorati o estranei aggiunti, con nuovi della stessa natura di quelli originari, oppure con il ripristino completo della struttura nel caso in cui risulti completamente degradata, inesistente o sostituita con altra struttura compatibile. La tessitura della nuova struttura non dovrà essere diversa da quella originaria e nel caso di ripristino, dovrà riprendere le modalità ricorrenti per i tipi della stessa classificazione. Sono permessi materiali e tecnologie nuove per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali e ai nodi di connessione di queste con le strutture verticali, in modo da produrre sistemi strutturali collaboranti staticamente, nel rispetto e nel mantenimento degli elementi originari.
- b) La sostituzione strutturale, associata all'introduzione di nuovi materiali, diversi da quelli originari si realizza:
 - utilizzando elementi di diversa natura, ma che abbiano un comportamento statico simile a quelli sostituiti e quindi in grado di produrre strutture o sistemi strutturali conseguenti al consolidato della processualità storica;
 - utilizzando le nuove strutture in modo da produrre le opportune gerarchie tra i vari sistemi strutturali, attingendo dal consolidato storico gli elementi di diversificazione.
- c) Gli incrementi degli organismi edilizi, tramite interventi di ristrutturazione, per le parti assunte dalla logica del processo edilizio si realizzano:
 - utilizzando gli stessi materiali previsti dalla categoria di intervento cui è sottoposto l'organismo edilizio esistente;
 - riproponendo la logica e le gerarchie delle strutture, presenti o previste nell'edificio da incrementare, in modo da produrre un organismo di sistemi strutturali esistenti e di nuova edificazione, omogeneo.

2) Il paramento murario (gerarchie e leggibilità)

Il paramento murario deve essere costituito da un sistema gerarchizzato di elementi che sono in grado, attraverso le opportune differenziazioni formali, di connotare gli organismi edilizi in rapporto alla loro classificazione tipologica.

a) Recupero edilizio ed eventuali incrementi

Le categorie di intervento definiscono le diverse formalità con cui si realizzano i vari tipi di intervento, siano essi di recupero o di integrazione dei paramenti murari, in modo da produrre una immagine unitaria attraverso le opportune diversificazioni derivate dal tipo edilizio e dagli elementi che ne compongono la parete.

b) Le gerarchie tra gli elementi componenti la facciata vanno mantenute, nel caso in cui siano state introdotte delle difformità, in grado di costituire elemento di disomogeneità, queste devono essere ricomposte in funzione di una corretta leggibilità delle gerarchie:

- sul sistema strutturale verticale, delle tre diverse fasce funzionali in elevazione: zoccolatura, parete e cornicione;
- l'eventuale presenza della fascia costituita dalla zoccolatura deve essere mantenuta usando materiali e tecniche di definizione consone alla cultura edilizia del luogo, evitando l'introduzione di rivestimenti costituiti da elementi lapidei di qualsiasi natura;
- la parete, con tutti gli elementi che la caratterizzano, (aperture, cornici, marcapiani e marcadavanzali), deve essere salvaguardata nella gerarchia formale e funzionale delle aperture. Gli elementi di individuazione formale e gerarchica delle aperture devono essere mantenuti o riproposti, nel caso di eventuale perdita, adottando le tecnologie tipiche e un linguaggio consono e conseguente al consolidato storico. Gli eventuali sguinci presenti nelle aperture di ingresso agli edifici non possono essere generalizzati alle altre aperture esistenti e di accesso ad ambienti di servizio o aventi altra destinazione; la definizione degli stessi non può essere riproposta con materiali di natura lapidea se non per quelli esistenti e appartenenti alla storicizzazione dell'edificio.
- Le banchine delle finestre devono essere adeguate, sia per forma, dimensione e materiale, alle caratteristiche di quelle esistenti per gli edifici non compromessi da interventi manomissori, mentre in tutti gli altri casi devono assumere caratteristiche consequenziali a quelle riscontrabili in tipi edilizi analoghi.
- Il sistema di connessione tra parete verticale e struttura di copertura costituita dal cornicione non può essere modificato nei suoi elementi e dimensione; le eventuali parti deteriorate vanno ripristinate al fine di acquisire la definizione e leggibilità originaria. Qualsiasi intervento di consolidamento strutturale non deve costituire forma di compromissione o modificazione per il sistema del cornicione.
- Gli edifici oggetto di interventi che hanno introdotto sistemi, dal punto di vista dimensionale dello sporto che degli elementi costitutivi, estranei alla tipicità del luogo, vanno ripristinati con un linguaggio adeguato alle caratteristiche presenti in tipi edilizi analoghi.
- Intonaco e colore vanno utilizzati per evidenziare e non annullare le gerarchie tra i vari elementi che compongono le facciate.
- Le finiture esterne sono parte integrante e necessaria per la ricomposizione della leggibilità della parete nell'organismo in cui si opera:

• *Intonaco:*

è doveroso individuare l'uso in funzione della articolazione linguistica della parete e delle caratteristiche storico - tipologiche dell'edificio; si consiglia di adottare malte a base di calce poste in opera senza fasce ; lo spessore delle stesse deve essere contenuto. Eventuali applicazioni di malte colorate in pasta (tipo cocchio pesto) sono da valutare in funzione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

• *Colore:*

si consiglia l'uso di colori a base di calce o di silicati. Le tonalità dei colori devono essere preventivamente concordate e autorizzate sulla base della gamma dei colori tipici dell'edilizia storica. Ogni facciata dovrà essere tinteggiata a seguito di interventi sull'edificio.

• *Manto di copertura:*

La ricomposizione di un linguaggio conseguente il processo tipologico impone l'adozione di manti di copertura in laterizio, costituiti da elementi a forma di coppo. Si consiglia il recupero di quelli esistenti, nel caso in cui risultino insufficienti, è ammessa l'integrazione con nuovi elementi aventi caratteristiche analoghe.

• *Infissi:*

La tipologia dei sistemi di oscuramento o di chiusura va desunta dai riferimenti forniti dagli infissi ancora presenti negli edifici storici o da altre fonti storico-documentarie; anche i materiali e tipi di finitura devono attenersi a quelli desunti dalla tradizione. E' perciò vietato ogni tipo di infisso di materiale estraneo alla stessa; per le vetrine dei negozi è ammesso l'uso anche di profili metallici con la preferenza di quelli in ferro, la superficie deve essere tassativamente verniciata, utilizzando colori in grado di armonizzarsi con il cromatismo della facciata; la scelta del colore deve essere preventivamente concordata e autorizzata.

- *Pavimentazione di cortili e opere di scolo delle acque:*

I materiali e i sistemi di aggregazione degli stessi devono essere riferiti a quelli in uso nella tradizione storica; in particolare va privilegiato l'utilizzo di elementi di sasso di fiume nelle sue diverse lavorazioni e l'aggregazione di manufatti laterizi, nella fattispecie mattoni pieni o altri elementi similari.

- *Pavimenti interni agli edifici:*

I materiali da privilegiare sono quelli costituiti da elementi laterizi o in "cotto" e da materiali inerti aggregati quali piastrelle di graniglia o di cemento colorato nei diversi decori. Per i collegamenti verticali, oltre ai materiali precedenti, possono essere adottati elementi in pietra assimilabili, sia per modalità di lavorazione, sia per effetto cromatico a quelli della tradizione locale.

Sono consentiti materiali ceramici o cotti ceramicati negli ambienti dove siano presenti impianti per la erogazione dell'acqua, cucine o bagni. Negli edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia sono consentiti anche materiali diversi; è comunque consigliabile che la scelta sia orientata verso elementi che siano attinenti al consolidato storico.

Opere ed elementi vietati

- Balconi, siano essi realizzati come sporto del solaio o ricavati sulle coperture. E' invece permessa l' eventuale copertura piana dei corpi di fabbrica accessori presenti nelle aree di pertinenza poste oltre i vincoli, retrostanti il corpo di fabbrica principale e ad essi collegati.
- Intonaci plastici, spatolati o graffiati.
- Gronde per lo sporto e articolazione di elementi non riconducibili alla tipicità dell'organismo edilizio o realizzate con materiali estranei alla tradizione.
- Canali e pluviali in PVC. I canali di gronda devono essere in rame o lamiera zincata e la forma degli stessi deve essere conseguente all'articolazione del cornicione. I pluviali devono avere la sezione circolare e inoltre per quelli su strada i terminali in ghisa.
- Opere da fabbro che utilizzino materiali diversi dal ferro o dalla ghisa, o gli stessi materiali con forme e lavorazioni estranee alla tradizione locale.

CAPITOLO VIII**Zone territoriali omogenee B e C****Art. - 41 - Destinazioni d'uso ammesse**

Le zone territoriali omogenee B e C sono le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti delle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali di vicinato con superficie utile di vendita non superiore a mq. 150 (incrementabili della superficie destinata a deposito, nel limite massimo del 50% della superficie di vendita) per entrambe le zone, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie utile non superiore a mq. 200 per unità ad eccezione delle zone C;
- ristoranti, bar, locali di spettacolo, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, caserme, e istituti di pena);
- attività artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel;
- depositi e magazzini all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq. 150 purché non separati o isolati dagli edifici destinati alla residenza per le nuove costruzioni e non contenenti materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.
- Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali, industrie, depositi a cielo aperto di materiale di qualunque genere, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.
- La percentuale di S.C. con destinazione diversa da quella residenziale non potrà superare il 25% della S.C. totale, fatta eccezione per le attività di ristorazione esistenti.

Art. 42 - Zone B residenziali di completamento (B0 – B).

Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale: siano esse sature in quanto esaurita la possibilità edificatoria, parzialmente edificate con possibilità edificatoria residua e i lotti non edificati.

B0 - Zone residenziali sature

Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto e sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- mutamento della destinazione d'uso;
- sistemazione dei terreni;
- intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione; in questo caso la ricostruzione non potrà superare né la superficie complessiva (S.C.) né l'altezza massima del fabbricato esistente, rispettando i seguenti limiti di distanza:
 - indice di visuale libera: quello esistente;
 - distanza minima dai confini: quello esistente fatte salve le norme del Codice Civile;
 - distanza minima tra pareti finestrate: 10 ml.

Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di variazione di destinazione d'uso tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt. 46 - 47 delle presenti norme.

B – Zone residenziali di completamento

Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale che non hanno esaurito la possibilità edificatoria ed i lotti liberi.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto e sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione
- nuova edificazione;
- ampliamento e sopraelevazione;
- mutamento della destinazione d'uso;
- sistemazione dei terreni;
- intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori

Nei casi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura e con le modalità fissate dagli artt. 46 - 47 delle presenti norme.

Indici e parametri edilizi generali

- Superficie minima di intervento per i lotti privi di fabbricato: mq. 500 oppure su lotti di superficie inferiore, esistenti alla data del 22.03.1985;

- **Indice di edificabilità: 0,50 mq. S.C./mq S.F.** (rapporto tra S.N.R. e S.C. da un minimo del 20% ad un massimo del 60%);

- H med = 7 ml

- Parcheggi pubblici e privati: come da artt. 46 - 47

- Rapporto max di copertura (Q): 0.50 S.F.;

- V.L.: 0,50 con distanza minima dai confini di ml. 5 e di ml. 10 tra pareti finestrate.

Nel caso di edifici posti a confine valgono le norme del Codice Civile.

Due proprietà distinte possono costruire entrambe a confine, presentando un permesso di costruire congiunto con progetto unitario di intervento.

- Distanza dalla strada: m 5,00 e prevalgono eventuali allineamenti precostituiti.

Lotti di completamento esistenti alla data del 31.12.1983

All'interno delle zone di completamento nei singoli lotti di proprietà esistenti alla data del 31.12.1983 con superficie inferiore a quella minima prevista dalle norme precedenti sarà consentita l'edificazione ove sia possibile il rispetto di tutte le altre norme previste per la zona.

Inoltre fermo restando quanto già indicato è possibile:

A) la costruzione di nuovi edifici nonché l'ampliamento di quelli esistenti sino a 3,00 mt. dal confine se:

- la dimensione dell'edificio misurata normalmente al confine non sia superiore a mt. 9,00;
- il lotto adiacente sia utilizzato e l'edificio sia alla distanza di mt. 5,00 dal confine;
- sia rispettata la visuale libera;

B) è possibile la sopraelevazione di un piano abitabile senza ampliamento in pianta di edifici costruiti ad un solo piano purché:

- la distanza minima dai confini non sia inferiore a mt. 3,00.

Gli edifici ad uso abitazione costruiti con non più di due piani fuori terra e con un massimo di un appartamento per piano potranno essere ampliati "una tantum" del 10% della SC esistente o sopraelevati sino a raggiungere l'altezza media di mt. 5,00 / 7,00 al solo scopo di realizzare servizi igienici mancanti e di adeguare le altezze nette dei vani ai minimi inderogabili consentiti dalle vigenti norme igieniche, nel rispetto delle prescritte distanze dai confini.

Zone residenziali di completamento convenzionato e contenuti prescrittivi specifici

Si stabilisce che per quanto non precisato nei seguenti disposti normativi, si rinvia alla norma generale del B – Zone residenziali di completamento.

- Il lotto distinto al **foglio n. 2 particella n. 410** (località Badia) possiede una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 770,35, Hmed massima = Hmed esistente, con tipologia uni/bifamigliare.
- L'attuazione del lotto di completamento convenzionato distinto catastalmente al **foglio n. 1 mappale n.110** (località Case Francisconi) è subordinata alla cessione al Comune dell'area adiacente zonizzata come verde pubblico di circa mq 452. Prescrizione geologica: in fase

- esecutiva dovrà essere valutata la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di fondazione facendo riferimento a quanto stabilito nel DM 14/01/2008.
- L'attuazione del lotto di completamento convenzionato distinto catastalmente al **foglio n. 1 mappale n.1291** (località Case Francisconi) è subordinata alla cessione al Comune dell'area adiacente zonizzata come verde pubblico di circa mq 452. Prescrizione geologica: in fase esecutiva dovrà essere valutata la suscettibilità alla liquefazione dei terreni di fondazione facendo riferimento a quanto stabilito nel DM 14/01/2008.
 - Il lotto di completamento convenzionato distinto catastalmente al **foglio n. 3 mappale n. 110 (parte)** (località Montiano) ha potenzialità edificatoria massima pari ad S.C. = mq 180 per la costruzione di un edificio uni/bifamigliare. Detto intervento è subordinato alla cessione al Comune dell'area per la nuova circonvallazione di Montiano (circa mq 5.440) sui fogli catastali n.3 e n.5, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo. Nel caso in cui ciò non sia possibile per motivi indipendenti dalla volontà della proprietà, è d'obbligo la costituzione di un Atto Unilaterale d'obbligo e di una fidejussione a garanzia dell'impegno assunto dalla proprietà.
 - Il lotto distinto al **foglio n. 1 particella n. 1258** (località Montiano) possiede una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 200; inoltre si subordina alla prescrizione AG – area da sondare a livello geomorfologico per un adeguato intorno.
 - Il lotto distinto al **foglio n. 1 particella n. 1259** (località Montiano) possiede una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 200; inoltre si subordina alla prescrizione AG – area da sondare a livello geomorfologico per un adeguato intorno.
 - Il lotto distinto al **foglio n. 1 particella n. 1323** (località Montiano) possiede una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 200; inoltre si subordina alla prescrizione AG – area da sondare a livello geomorfologico per un adeguato intorno.
 - Il lotto distinto al **foglio n. 1 particella n. 1264** (località Montiano) possiede una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 200; inoltre si subordina alla prescrizione AG – area da sondare a livello geomorfologico per un adeguato intorno.
 - Per il lotto di completamento distinto catastalmente al **foglio n. 5 mappale n.171 (parte)** (località Montiano) si prescrive una potenzialità edificatoria SC = mq 250 ed un'altezza massima di mt.7. Detto intervento è subordinato alla cessione al Comune dell'area per la nuova circonvallazione, nel caso in cui ciò non sia possibile per motivi indipendenti dalla volontà della proprietà, è d'obbligo la costituzione di una fidejussione a garanzia dell'impegno assunto dalla proprietà con l'Atto Unilaterale d'obbligo Rep n. 716 del 2 aprile 2004 e registrato a Cesena il 16/04/04 al n.938.
 - Per il lotto di completamento convenzionato distinto al **foglio n. 9 particella n. 354 – 356** (località Montenovo), si prescrive la potenzialità edificatoria massima SC = mq 373. Qualsiasi intervento sul lotto è subordinato: 1) alla realizzazione e cessione al Comune di un parcheggio pubblico di mq 340, per il quale è altresì ammessa la monetizzazione; 2) alla realizzazione del parcheggio privato sulla particella identificata catastalmente al foglio n. 9 mappale n.229 (oggetto di atto unilaterale di impegno ventennale) con demolizione del fabbricato esistente.
 - Il lotto di completamento convenzionato distinto catastalmente al **foglio n. 7 mappali nn. 30 (parte) – 64 (parte) – 67 (parte)** (località Montenovo) ha potenzialità edificatoria massima pari ad S.C. = mq 350 per la costruzione di un edificio uni/bifamigliare. L'attuazione è subordinata alla realizzazione e cessione al Comune dell'area zonizzata come parcheggio pubblico di circa mq 637 ed alla cessione dell'area per attrezzature tecnologiche di circa mq 43. Prescrizione geologica: dovrà essere effettuata una verifica della pericolosità idrogeologica, a seguito degli approfondimenti preliminari alla fase esecutiva delle opere, secondo i criteri e le metodologie previste dalle NTA del PAI.
 - Il lotto di completamento convenzionato distinto catastalmente al **foglio n. 6 mappali n.143 (parte) n. 91 (parte)** (località Montenovo) ha potenzialità edificatoria massima pari ad S.C. = mq 180 per la costruzione di un edificio uni/bifamigliare. L'attuazione è subordinata alla cessione al Comune dell'area per allargamento della sezione stradale di circa mq 312 (particella n.92 del foglio n.6) ed alla corresponsione di maggiori oneri di urbanizzazione da destinare all'intervento di realizzazione del nuovo muro di contenimento per un importo di € 10.000,00. Prescrizione geologica: dovrà essere effettuata una verifica della pericolosità idrogeologica, a seguito degli approfondimenti preliminari alla fase esecutiva delle opere, secondo i criteri e le metodologie previste dalle NTA del PAI.

- L'attuazione del lotto di completamento convenzionato distinto catastalmente al **foglio n. 7 mappale n. 66** (località Montenovo) la cui SC = 500 mq, è subordinata alla sistemazione della viabilità sui due fronti stradali per allargare le rispettive sezioni, con la cessione al Comune di circa mq 179.
- L'attuazione dell'area di completamento convenzionato suddivisa in n.3 lotti e distinta catastalmente al **foglio n. 9 mappali n. 1050 – 1062 – 1055 – 1068 – 315 – 1070 – 1053 – 1061 – 1051 - 316 – 1054 – 1067 - 1069** (località Montenovo) ha potenzialità edificatoria massima pari ad S.C. = 659 mq. Essa è subordinata alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di mq 130 di superficie, all'allargamento della viabilità provinciale attraverso tombinamento del fosso laterale stradale.
- Il lotto di completamento convenzionato distinto catastalmente al **foglio n. 9 mappali nn. 1089-1090** (località Montenovo) ha potenzialità edificatoria massima pari a S.C. = mq 230 con H med massima = ml 4,80, per la costruzione di un edificio uni/bifamigliare; si prescrive di adottare misure a salvaguardia del crinale, nella progettazione architettonica.
- Il lotto distinto al **foglio n. 9 particella n. 1126** (località Montenovo) possiede una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 160.
- Il lotto distinto al foglio n. 9 particella n. 1175 (località Montenovo) possiede una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 160.

Il simbolo grafico "R" ammette la presenza di un'attività di ristorazione in deroga al limite del 25% di cui all'ultimo comma dell'art.41 con l'obbligo di reperire i parcheggi.
In particolare al foglio n.3 particella n.108 l'attività di ristorazione è l'unica destinazione consentita.

B3 [CASSATO]

B4 – Aree di edilizia residenziale pubblica [CASSATO]

Art. 43 - Zone a verde privato

Comprendono le aree libere inedificate destinate al mantenimento e alla trasformazione del verde per giardini, orti e parchi privati. Sono ammessi esclusivamente interventi rivolti alla organizzazione e riqualificazione del verde (aiuole, percorsi, fontane, arredi e piscine).

Non possono essere abbattuti alberi senza l'autorizzazione comunale, in tal caso le piante devono essere sostituite con essenze autoctone.

Art. 44 - Zone C 1 residenziali di espansione in corso di attuazione con P.P. già approvato.

Comprendono le aree oggetto di piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale, prima della data di adozione della **variante generale (30/09/1997)**. In tali zone perimetrata nella cartografia di piano il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel piano particolareggiato vigente, fino alla data di scadenza di quest'ultimo, eventualmente prorogabile con motivata deliberazione del consiglio comunale.

Art. 45 - Zone C 2 residenziali di espansione

Tali zone comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le zone C2 sono perimetrata nelle planimetrie di PRG, si attuano mediante i Piani urbanistici attuativi e sono identificate come segue: C2.1, C2.2, C2.3, C2.5A, C2.5B, C2.6A, C2.6B, C2.7, C2.8, C2.9 C2.10.

I piani attuativi inerenti ai comparti PUA devono comunque prevedere la quantificazione minima di standards pubblici per abitante equivalente pari ad almeno 15 mq./40 mq. S.C. (3mq. di parcheggio e 12 mq. a verde pubblico) e la cessione a titolo gratuito di aree per U 1 e U 2 secondo le quantità di cui al comma 2° del presente articolo.

Qualora nell'ambito della zona di espansione residenziale siano previste destinazioni d'uso diverse da quella residenziale e compatibile con la medesima ai sensi dell'art.41, la quota di parcheggi da

prevedere dovrà essere incrementata in base alla tabella "A" di cui all'art.47 in relazione alle diverse destinazioni d'uso e secondo le modalità fissate dall'art. 46.

Nelle zone di espansione residenziale C2 l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- V.L. = 0,5 tra edifici e corpi di fabbrica di uno stesso edificio;
- Distanza minima dai confini di zona = ml. 5.
- Distanza minima tra le pareti finestrate ml. 10

L'attuazione delle zone residenziali di espansione, di cui al secondo comma del presente articolo, avverrà secondo quanto previsto nelle seguenti schede P.U.A.:

45.1 - Zona C2.1 di espansione (Badia)

SCHEDA P.U.A. C2.1 - BADIA			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale	S.T.	mq 12.706	
Superficie Complessiva (max. edificabile)	S.C.	mq 1.960	
Altezza media fabbricati	H. media	mt 7,00	
n.° alloggi previsti		n.° 24	
Verde			
	Pubblico	V	mq 1.000 da realizzare e cedere mq 2.526 da monetizzare
	Privato	VPr	
Strade e marciapiedi Pubblici		mq	
Parcheggi Pubblici	P	mq 630	
Prescrizioni	Realizzazione della strada di collegamento tra l'attuale via Marconi e la nuova viabilità a monte (Comparto C2.10).		

45.2 - Zona C2.2 di espansione (Montenovo)

SCHEDA P.U.A. C2.2 - MONTENOVO			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale	S.T.	mq 4.780	
Superficie Complessiva (max. edificabile)	S.C. residenza	mq 1.200	
Altezza media fabbricati	H. media	mt 6.40	
n.° alloggi previsti		n.° 14 (da circa 85 mq. cadauno)	
Verde			
	Pubblico	V	mq 500 da realizzare e cedere mq 1.000 da monetizzare
	Privato	VPr	
Strade e marciapiedi Pubblici			
Parcheggi Pubblici	P	mq 441	
Prescrizioni			

45.3 - Zona C2.3 di espansione (Montenovo)

SCHEDA P.U.A. C2.3 - MONTENOVO			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale	S.T.	mq 9.883	
Superficie Complessiva (max. edificabile)	S.C. residenza	mq 2.160	
Altezza media fabbricati	H. media	mt 7.50	
n.° alloggi previsti		n.° 29	
Verde			
	Pubblico	V	mq
	Privato	VPr	
Strade e marciapiedi Pubblici			
Parcheggi Pubblici	P	mq 415 (35 p.auto)	
Prescrizioni	<p>La S.C. all'interno del presente comparto unitario verrà così suddivisa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Proprietà POLLINI ROBERTO mq. 300,00 S.C. 2) Proprietà F.lli POLLINI mq. 80,00 S.C. per ampliamento edificio esistente su via Al Castello 3) Restanti proprietà mq. 1.780 S.C. 4) Le modalità di intervento sul lotto, entro PUA, ricadente anche in zona A storica sono esclusivamente quelle derivanti dall'applicazione della disciplina particolareggiata del Centro storico di Montenovo (Tav.7) 		

45.4 - Zona C2.5 A di espansione (Montiano)

SCHEDA P.U.A. C2.5a - MONTIANO			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale	S.T.	mq 5.436	
Superficie Complessiva (max. edificabile)	S.C. residenza	mq 500	
	S.C. albergo	mq 500	
Altezza media fabbricati	H. media	mt 7,00	
n.° alloggi previsti		n.° 4 (da circa 125 mq. cadauno)	
Verde			
	Pubblico	V	mq 1.000 da monetizzare
	Privato	VPr	
Strade e marciapiedi Pubblici		mq	
Parcheggi Pubblici	P	mq 1.000 da realizzare e cedere mq 928 da monetizzare	
Prescrizioni	1	Realizzazione di parcheggio pubblico al servizio sia dell'albergo che della residenza della superficie di circa mq. 1.928.	
	2	Realizzazione della viabilità di collegamento alla nuova circonvallazione di Montiano e al Centro Storico Inserire aree a verde privato su zone soggette a piccoli smottamenti piantumate onde evitare movimenti di terreno, nel rispetto della tutela degli esemplari arborei in filare segnalati nel PTCP della .Prov. di FC, In caso di edificazione dopo la la realizzazione della Circonvallazione di Montiano (Trattandosi di infrastruttura stradale di nuova realizzazione di cui all'art.1, comma1, lett.c) DPR 19 marzo 2004 n°142), sono a carico del titolare gli interventi di mitigazione previsti a salvaguardia delle aree edificabili ,necessari ad assicurare il rispetto dei limiti di immissione ad un'altezza di mt.4 dal piano di campagna.	
Prescrizioni Provincia (delibera n.92764/518 del 20/12//2005			

45.5 - Zona C2.5 B di espansione (Montiano)

SCHEDA P.U.A. C2.5b - MONTIANO			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale	S.T.	mq 3.428	
Superficie Complessiva (max. edificabile)	S.C. residenza	mq 800	
Altezza media fabbricati	H. media	mt 7,00	
n.° alloggi previsti		n.° 10 (da circa 80 mq. cadauno)	
Verde			
	Pubblico	V	mq 500 da monetizzare
	Privato	VPr	
Strade e marciapiedi Pubblici		mq	
Parcheggi Pubblici	P	mq 400	
Prescrizioni Provincia (delibera n.92764/518 del 20/12//2005	Inserire aree a verde privato su zone soggette a piccoli smottamenti piantumate onde evitare movimenti di terreno, nel rispetto della tutela degli esemplari arborei in filare segnalati nel PTCP della .Prov. di FC, In caso di edificazione dopo la la realizzazione della Circonvallazione di Montiano (Trattandosi di infrastruttura stradale di nuova realizzazione di cui all'art.1, comma1, lett.c) DPR 19 marzo 2004 n°142), sono a carico del titolare gli interventi di mitigazione previsti a salvaguardia delle aree edificabili ,necessari ad assicurare il rispetto dei limiti di immissione ad un'altezza di mt.4 dal piano di campagna		

45.6 - Zona C2.6A di espansione (Montiano)

SCHEDA P.U.A. C2.6a - MONTIANO			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale	S.T.	mq 16.964	
Superficie Complessiva (max. edificabile)	S.C. residenza	mq 2.880	
Altezza media fabbricati	H. media	mt 8,00	
n.° alloggi previsti		n.° 42 (da circa 70 mq. cadauno)	
Verde			
	Pubblico	V	mq 4.867
	Privato	VPr	mq 3.200
Strade e marciapiedi Pubblici		mq 2.982	
Parcheggi Pubblici	P	mq 1.920	
Prescrizioni			

45.7 - Zona C2.6 B di espansione (Montiano)

Iter in corso del Piano Particolareggiato PUA C2.6b in Variante al P.R.G. adottato con deliberazione C.C. n. 10 del 30-03-2011

SCHEDA P.U.A. C2.6b - MONTIANO			
DEFINIZIONE AREE	DELLE	ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale		S.T.	mq 5.953
Superficie Complessiva (max. edificabile)		S.C. residenza	mq 980
Altezza media fabbricati		H. media	mt 8,00
n.° alloggi previsti			n.° 12 (da circa 80 mq. cadauno)
Verde			
	Pubblico	V	mq 300 (da monetizzare)
	Privato	VPr	mq 2.880
Strade e marciapiedi Pubblici			mq
Parcheggi Pubblici		P	mq 952
Prescrizioni	<p>- Impegno a progettare e realizzare la nuova strada di PRG, per la parte compresa all'interno del comparto, in continuità tra i comparti C2.6A e C2.7; tale impegno è stato assunto con la Promessa Unilaterale sottoscritta in data 11.01.2007 completa di garanzia finanziaria.</p> <p>- Impegno della ditta lottizzante a partecipare alla realizzazione della nuova strada di PRG, per il tratto esterno al comparto C2.6b e fino al collegamento con l'esistente via Fossi, mediante un contributo economico forfettario pari a € 60.000,00 oltre IVA.</p> <p>- Impegno della ditta lottizzante a partecipare ai costi della progettazione della nuova strada di PRG, per il tratto esterno al comparto C2.6b e fino al collegamento con l'esistente via Fossi, mediante un contributo economico forfettario pari a € 5.000,00.</p> <p>Obbligo di interrare l'elettrodotta da 15 KV a carico del lottizzante e conformemente alla normativa vigente per le fasce di rispetto. Detto intervento deve essere sottoposto a parere dell'Azienda USL di Cesena.</p>		
Prescrizione USL – ARPA (Prot. NIP – STR. URB. – (E). n.17/2011 del 16/10/2012)	Per quanto riguarda il clima acustico, gli edifici residenziali dovranno soddisfare i requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".		
Prescrizione Hera S.p.A. (Prot. 39480 (MF/am) del 06/03/2012)	Saranno a carico del privato lottizzante tutte le opere esterne al comparto e di connessione alle reti esistenti che Hera S.p.A. riterrà necessarie.		
Prescrizione Provincia	AG – area da sondare a livello geomorfologico per un adeguato intorno		
Prescrizioni Provincia (deliberazione di Giunta n.57658/105 del 19/03/2013)	<p>- Gli edifici ed i muri di contenimento saranno dotati di fondazioni profonde (pali), attestate nel substrato integro.</p> <p>- Il profilo del terreno di progetto, in particolare per la sezione "6-6", dovrà essere modificato, limitando i riporti di terreno rispetto a quanto riportato nella Tavola 3 "Planimetria e Sezioni" del Piano Particolareggiato. Le opere di contenimento dovranno comunque essere opportunamente modificate e nuovamente dimensionate a favore della stabilità del versante.</p> <p>- Dovrà essere previsto un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali e saranno realizzati drenaggi, a monte degli edifici e delle opere di contenimento, allacciati alla rete fognaria.</p>		

45.8 - Zona C2.7 di espansione (Montiano)

SCHEDA P.U.A. C2.7 - MONTIANO			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale	S.T.	mq 8.031	
Superficie Complessiva (max. edificabile)	S.C. residenza	mq 2.750	
		Dalla SC non vengono computati le superfici di garage/cantine interrati dei sottotetti con H media inferiore a Mt.2.00	
Altezza media fabbricati	H. media	Mt. 7,50	
n.° alloggi previsti		n.° 44 (da circa 62,5 mq. cadauno)	
Verde			
	Pubblico	V	Mq.1320 (Prevista la Monetizzazione verde Pubblico come da Piano dei Servizi)
	Privato	VPr	Mq. 1400 (Con ricollocamento di N°23 Ulivi esistenti)
Strade e marciapiedi Pubblici		mq 2.000 circa	
Parcheggi Pubblici	P	N° 82 (Extra Standard)	
Prescrizioni Opere pubbliche NON a scomputo di Oneri di urbanizzazione		Realizzazione di opera/e pubblica/che ,per un totale di euro 230.000 Tali opere dovranno essere previste nel Piano Comunale delle opere pubbliche, con specificati i progetti e i tempi di attuazione a carico del soggetto privato attuatore.	
Prescrizioni Opere pubbliche a scomputo di Oneri di urbanizzazione		Realizzazione di parcheggio pubblico su via Fossi prospiciente il centro storico di circa 82 posti auto a scomputo della monetizzazione del verde pubblico e degli oneri di urbanizzazione U1 e U2 . Adeguamento ed allargamento della Via Fossi sui due lati della Lottizzazione con ampiezza della sede stradale a mt.6,00	
Prescrizione geologica		Nella redazione del Piano Particolareggiato si dovrà procedere alla redazione di una Relazione Geologica di dettaglio che convaliderà l'effettiva fattibilità delle quote di capacità edificatoria incrementale in relazione alle previsioni della presente scheda PUA C2.7.	

45.9 - Zona C2.8 di espansione (Case Francisconi)

SCHEDA P.U.A. C2.8 – CASE FRANCESCONI			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale	S.T.	mq 8.800	
Superficie Complessiva (max. edificabile)	S.C.	mq 1.120	
Altezza media fabbricati	H. media	mt 7,00	
n.° alloggi previsti		n.° 14 (da circa 80 mq. cadauno)	
Verde			
	Pubblico	V	mq 3.885
	Privato	VPr	
Strade e marciapiedi Pubblici		mq	
Parcheggi Pubblici	P	mq 630	
Prescrizioni	Nella redazione del Piano Particolareggiato si dovrà procedere alla redazione di una Relazione Geologica di dettaglio che convaliderà l'effettiva fattibilità delle quote di capacità edificatoria incrementale in relazione alle previsioni della presente scheda PUA C2.8 AG – area da sondare a livello geomorfologico per un adeguato intorno		
Prescrizioni: Opere pubbliche NON a scapito di Oneri di urbanizzazione	Cessione di area su via Poggio I° per progetto regim azione acque.		

45.10- Zona di espansione C2.9 (BADIA di Montiano)

SCHEDA P.U.A. C2.9 - BADIA di MONTIANO			
DEFINIZIONE DELLE AREE	ZONING PRG	DATI DIMENSIONALI	
Superficie Territoriale	S.T.	mq 7.004	
Superficie Complessiva (max. edificabile)	S.C.	mq 2.935	
Altezza media fabbricati	H. media	mt 8,00	
n.° alloggi previsti		n.° 32 (da circa 70 mq. cadauno) n.° 8 (da circa 85 mq. cadauno)	
Verde			
	Pubblico	V	mq 2.500
	Privato	VPr	
Strade e marciapiedi Pubblici		mq 1000	
Parcheggi Pubblici	P n°48	mq 1000	
Prescrizione geologica.	AG – area da sondare a livello geomorfologico per un adeguato intorno. Nella redazione del Piano Particolareggiato si dovrà procedere alla redazione di una relazione geologica di dettaglio che convalidi l'effettiva fattibilità delle quote di capacità edificatoria in relazione alle previsioni della presente scheda PUA C2.9.		

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Cessione e sistemazione del capannone artigianale sito su via Malanotte di mq. 720 distinto al N. C. E. U. di Montiano foglio 2 mappale 11 Sub. 3-5-7 per un valore di € 400.000 non a scomputo di oneri di urbanizzazione.
2	Realizzazione di opera/e pubblica/che per un valore di € 210.000 più IVA, non a scomputo di oneri di urbanizzazione.

45.11- Zona di espansione C2.10 (BADIA di Montiano)

SCHEDA P.U.A C2.10- BADIA di MONTIANO			
DEFINIZIONE DELLE AREE		ZOONING PRG	DATI DIMENSIONALI
Superficie Territoriale		S.T.	mq 15.960
Superficie Complessiva (max. edificabile)		S.C.	mq 1.440
Altezza media fabbricati		H. media	mt 7,00
n.° alloggi previsti			n.° 20 n°4 (da circa 120 mq. cadauno) n°16 (da circa 60 mq. cadauno)
Verde	Pubblico	V	Secondo Standard NTA
	Privato	VPr	11.285 mq. circa
Strade e marciapiedi Pubblici			
Parcheggi Pubblici			P n°24 (circa)
Prescrizione geologica.		AG – area da sondare a livello geomorfologico per un adeguato intorno. Nella redazione del Piano Particolareggiato si dovrà procedere alla redazione di una relazione geologica di dettaglio che convalidi l'effettiva fattibilità delle quote di capacità edificatoria in relazione alle previsioni della presente scheda PUA C2.10	

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE SENZA SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI ACCESSORI	
1	Realizzazione di strada di PRG di collegamento fra via Sarmeggiano e la S.P. Badia-Montiano
2	Allargamento della S.P. 9 Cesena - Sogliano in prossimità dell'accesso nuova strada di PRG
3	Contributo al Comune per realizzazione della nuova scuola materna (euro 300.000)

Art. 45/bis – Accordi con i privati per l'attuazione del P.R.G. [CASSATO]**Art. 46 - Parcheggi privati, privati di uso pubblico e pubblici**

In tutte le nuove costruzioni, vanno previsti spazi per parcheggi pubblici e privati nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalle tabelle di cui al successivo art. 47.

Negli ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione, variazioni di destinazione d'uso, le superfici a parcheggio pubblico e privato, nelle quantità descritte dall'art.47, andranno reperite a congruaggio con l'esistente.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

Nelle aree di completamento residenziale (zone omogenee B) le quote di parcheggio pubblico vanno realizzate e cedute al Comune in rapporto al disegno di piano se quest'ultimo ricade sull'area della proprietà che richiede il titolo abilitativo e/o a specifiche prescrizioni normative.

Qualora il disegno di piano non preveda all'interno di tali zone, aree destinate a parcheggio pubblico è prevista la monetizzazione delle stesse.

Nelle aree di espansione residenziale (zone omogenee C2) le quote di parcheggio pubblico vanno realizzate e cedute in rapporto al disegno di piano e/o al contenuto normativo della scheda di comparto di riferimento.

Le zone individuate come parcheggi privati ed individuate con apposito simbolo grafico non sono soggette a processi edificatori.

Art.47 - Quantificazione degli spazi di parcheggio privati, privati ad uso pubblico e pubblici

Nelle zone a prevalentemente destinazione residenziale e nelle zone per attrezzature e servizi di interesse urbano-territoriale e di quartiere vanno obbligatoriamente previste le quote di parcheggio privato, privato ad uso pubblico (3° comma del precedente art.46) e pubblico di cui alle seguenti tabelle:

TABELLA "A" – Spazi per parcheggi privati e pubblici nelle zone a prevalente destinazione residenziale.

Destinazione d'uso	Nel completamento		Nell'espansione	
	Parcheggi privati inerenti le costruzioni	Parcheggi Pubblici	Parcheggi privati inerenti le costruzioni	Parcheggi pubblici
Solo residenza	10 mq./100 mc.	5 mq./40 mq. S.U.L.	10 mq./10 mc	7 mq./40 mq.S.U.L.
Negozi e uffici in complessi residenziali fino ad un massimo di 200 mq. di S.U.	10 mq./100 mc.	5 mq./40 mq. S.U.	10 mq./40 mq. S.U.	3 mq./40 mq. S.U.
Centri di attività commerciali ed espositive, circoli, alberghi e ristoranti fino ad una superficie massima totale di 200 mq. di S.U.	10 mq./100 mc.	5 mq./40 mq. S.n.	10 mq./40 mq. S.n.	3 mq./40 mq. S.n.

Magazzini di deposito fino ad una superficie massima di 150 mq. di S.U.	10 mq./100 mc.	5 mq./40 mq. S.n.	8 mq./40 mq. S.n.	3 mq./40 mq. S.n.
Locali di spettacolo e ricreativi fino ad un totale massimo di 200 mq. di S.U.	10 mq./100 mc.	5 mq./40 mq. S.n.	40 mq./40 mq. S.n.	3 mq./40 mq. S.n.

TABELLA “B” – Spazi per parcheggi inerenti le costruzioni nelle attrezzature urbane territoriali e di quartiere – zone F e G.

Destinazione d’uso	
Impianti sportivi e ricreativi coperti e scoperti.	10 mq./100 mc. di S.F.
Edifici pubblici in genere: culturali, sociali, scolastici, amministrativi, religiosi, ecc.	30 mq./100 mq. S.U.L.
Edifici per impianti tecnologici.	10 mq./100 mq. S.F.
Aree per mercati.	40 mq./100 mq. S.F.
Poliambulatori ed edifici ospedalieri in genere.	50 mq./100 mq. S.U.L.

Eventuali parcheggi previsti dal Piano, adiacenti tali zone, qualora vengano contestualmente realizzati, concorrono a soddisfare la dotazione di cui alla presente tabella.

Per tutto quanto non espressamente richiamato vale la disciplina di cui alla Delibera di C.R. n.1253 del 23/09/1999.

CAPITOLO IX**Zone D a prevalente destinazione produttiva****Art.48 - Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, nel rispetto dei successivi articoli e nelle indicazioni delle planimetrie del P.R.G. sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

Zone D1

- a) attività artigianali produttive di riparazione e manutenzione, attività artigianali (e industriali) del settore manifatturiero, attività dei trasporti e complementari.
- b) attività artigianali (e industriali) del settore delle costruzioni;
- c) attività del settore ortofrutticolo, magazzini, depositi e frigoriferi dei prodotti del settore alimentare, di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e del settore alimentare;
- d)-e) attività relative alla commercializzazione, sale espositive ed all'artigianato di servizio con eventuale commercializzazione dei beni; sono ammessi unicamente esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq;

Zone D2

- f) attività per la distribuzione del carburante nelle zone di rispetto stradale;
- g) attività di ristorazione;
- h) attività per il tempo libero;
- i) attrezzature civili sanitario-assistenziale.

Si esclude il nuovo insediamento di attività produttive che rientrano nell'elenco delle industrie insalubri e nocive, in particolare a quelle insalubri di "Prima Classe" secondo il D.M. 5 settembre 1994 - 1° parte - comma 2. - lettera c).

Le attività produttive insalubri esistenti, possono proseguire la loro attività subordinatamente al rispetto delle condizioni poste dall'Autorità Sanitaria.

Si precisa che è sancito il divieto di esercizio di attività artigianali comprese quelle di deposito, stoccaggio, recupero, di trasformazione e commercio, anche all'ingrosso, dei materiali sottocitati, come da Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 28/03/2003, per tutte le attività di gestione e smaltimento e recupero rifiuti urbani speciali non pericolosi e speciali pericolosi, di cui al D.M. 02.03.1987 e D.M. 05.09.1994.

Nel rispetto degli indici previsti è consentita in tutte le zone D a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di un alloggio per ogni otto nella misura massima di mq. 130 di S.C. netta, per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza; sempre nel rispetto degli indici previsti sono ammessi gli uffici direttamente connessi all'azienda.

Nell'ambito della medesima zona D la realizzazione di pensiline e tettoie collegate/adiacenti ai fabbricati non incide sugli indici edilizi, fermo restando le norme del Codice Civile. Esse devono essere uniformate per caratteristiche tecniche, materiali e dimensionamento in riferimento al corpo di fabbrica principale.

Nel comparto produttivo di Badia, come indicato nell'elaborato grafico di PRG è ammesso l'insediamento di una attività commerciale di prodotti non alimentari con superficie di vendita non superiore a 1500 mq (n.1 media struttura).

Art. 49 - Zone D1C artigianali esistenti e di completamento

Comprendono le aree a destinazione industriale-artigianale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento urbanistico preventivo.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria D1.

Valgono, per le varie destinazioni d'uso di cui all'art. 48 i seguenti parametri:

categoria a) attività artigianali produttive di riparazione e manutenzione, attività artigianali (e industriali) del settore manifatturiero, attività dei trasporti e complementari.

- U.F. = 0,65 mq/mq S.F.
- R.C.= 0,50 mq/mq S.F.
- distanza dalle strade = 10 ml.
- distanza minima dai confini = 5 ml o in confine su presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari
- numero massimo di piani (H.M.) = 2P., (max ml 7)
- lotto minimo di intervento = 1500 mq
- parcheggi privati = 10 mq/100 mc

categoria b) attività artigianali (e industriali) del settore delle costruzioni.

- U.F. = 0,50 mq/mq S.F.
- R.C.= 0,50 mq/mq S.F.
- distanza dalle strade = 10 ml.
- distanza minima dai confini = 5 ml o in confine su presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari
- numero massimo di piani (H.M.) = 2P., (max ml 7)
- lotto minimo di intervento = 1500 mq
- parcheggi privati = 10 mq/100 mc

categoria c) attività del settore ortofrutticolo, magazzini, depositi e frigoriferi dei prodotti del settore alimentare, di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e del settore alimentare;

- U.F. = 0,60 mq/mq S.F.
- R.C.= 0,40 mq/mq S.F.
- distanza dalle strade = 10 ml.
- distanza minima dai confini = 5 ml o in confine su presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari
- numero massimo di piani (H.M.) = 2P., (max ml 7)
- lotto minimo di intervento = 1500 mq
- parcheggi privati = 10 mq/100 mc

categoria d)-e) attività relative alla commercializzazione, sale espositive ed all'artigianato di servizio con eventuale commercializzazione dei beni; sono ammessi unicamente esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq;

- U.F. = 0,55 mq/mq S.F.
- R.C.= 0,40 mq/mq S.F.
- distanza dalle strade = 10 ml.
- distanza minima dai confini = 5 ml o in confine su presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari
- numero massimo di piani (H.M.) = 2P., (max ml 7)
- lotto minimo di intervento = 1500 mq

Qualora in tali aree si preveda la commercializzazione di beni non prodotti direttamente dall'azienda che svolge l'attività, devono essere reperite aree pubbliche da cedere al Comune, mediante apposita convenzione, in base ai seguenti parametri:

- parcheggi privati = 10 mq/100 mc
- parcheggi pubblici = 40% S.U.L. di vendita
- verde pubblico = 60% S.U.L. di vendita

Nel caso di interventi di ampliamento, ristrutturazione generale delle aree e degli edifici esistenti, nuova costruzione, devono essere previste aree pubbliche, da cedersi al Comune mediante apposita convenzione, nelle seguenti misure:

- aree pubbliche, escluse le strade, 15% S.T. di cui almeno il 5% a parcheggio e il 10% a verde pubblico; si precisa che il verde pubblico disegnato sulle tavole di PRG è da cedersi gratuitamente per intero.

Qualora la configurazione del lotto parzialmente costruito non consenta detta cessione, è ammessa la monetizzazione.

Zona D1C convenzionato e/o contenuti prescrittivi specifici

Si stabilisce che per quanto non precisato nei seguenti disposti normativi, si rinvia alla norma generale del D1C.

- Nell'area di completamento produttivo (mq 1.505) identificata catastalmente al **foglio n.9 particella n. 1032 (parte)** (località Montenovo), qualsiasi intervento è subordinato alla realizzazione e cessione al Comune, di un parcheggio pubblico sul fronte strada provinciale con profondità mt.7,50 per n.12 posti auto alle condizioni espresse nell'Atto Unilaterale d'obbligo Rep n. 720 del 5 aprile 2004 e registrato a Cesena il 16/04/04 al n.942.

Art. 50 - Zone D1E artigianali di espansione

Comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti a destinazione artigianale-industriali.

In tali aree il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo, secondo quanto prescritto dall'art. 22 delle presenti norme.

In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie a), b), c), d), e) del precedente articolo.

Valgono, per le varie destinazioni d'uso i seguenti parametri:

categoria a) attività artigianali produttive di riparazione e manutenzione, attività artigianali (e industriali) del settore manifatturiero, attività dei trasporti e complementari.

- U.F. = 0,65 mq/mq S.F.
- R.C.= 0,50 mq/mq S.F.
- distanza dalle strade = 10 ml.
- distanza minima dai confini = 5 ml o in confine su presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari
- numero massimo di piani (H.M.)= 2P., (max ml 7)
- lotto minimo di intervento = 1500 mq
- parcheggi privati = 10 mq/100 mc

categoria b) attività artigianali (e industriali) del settore delle costruzioni.

- U.F. = 0,50 mq/mq S.F.
- R.C.= 0,50 mq/mq S.F.
- distanza dalle strade = 10 ml.
- distanza minima dai confini = 5 ml o in confine su presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari
- numero massimo di piani (H.M.)= 2P., (max ml 7)
- lotto minimo di intervento = 1500 mq
- parcheggi privati = 10 mq/100 mc

categoria c) attività del settore ortofrutticolo, magazzini, depositi e frigoriferi dei prodotti del settore alimentare, di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e del settore alimentare;

- U.F. = 0,60 mq/mq S.F.
- R.C.= 0,40 mq/mq S.F.
- distanza dalle strade = 10 ml.
- distanza minima dai confini = 5 ml o in confine su presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari
- numero massimo di piani (H.M.)= 2P., (max ml 7)
- lotto minimo di intervento = 1500 mq
- parcheggi privati = 10 mq/100 mc

categoria d)-e) attività relative alla commercializzazione, sale espositive ed all'artigianato di servizio con commercializzazione dei beni; sono ammessi unicamente esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq;

- U.F. = 0,55 mq/mq S.F.
- R.C.= 0,40 mq/mq S.F.
- distanza dalle strade = 10 ml.
- distanza minima dai confini = 5 ml o in confine su presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari
- numero massimo di piani (H.M.)= 2P., (max ml 7)
- lotto minimo di intervento = 1500 mq

Qualora in tali aree si preveda la commercializzazione di beni non prodotti direttamente dall'azienda che svolge l'attività, devono essere reperite aree pubbliche da cedere al Comune, mediante apposita convenzione, in base ai seguenti parametri:

- parcheggi privati = 10 mq/100 mc

- parcheggi pubblici = 40% S.U.L. di vendita
- verde pubblico = 60% S.U.L. di vendita

Devono essere sempre previste aree pubbliche, da cedersi al Comune mediante apposita convenzione, nelle seguenti misure:

- aree pubbliche, escluse le strade, 15% S.T. di cui almeno il 5% a parcheggio e il 10% a verde pubblico; nel caso in cui le planimetrie di P.R.G. prevedano aree di filtro con destinazione a verde pubblico, le stesse vanno considerate nella percentuale da destinare a tale uso, senza modifica delle dimensioni e del disegno riportato nelle tavole di PRG, anche se di estensioni maggiori rispetto a quelle di previsione.

Art. 51 - Zone D2C: attività commerciali e artigianali di servizio esistenti

Le aree D2C, in quanto già urbanizzate, non comportano necessità di intervento urbanistico preventivo.

Esse si suddividono nel seguente modo:

- f) attività per la distribuzione del carburante nelle zone di rispetto stradale;
- g) attività di ristorazione;
- h) attività per il tempo libero;
- i) attrezzature civili sanitario-assistenziale.

Nelle aree per distributori di carburante di cui alla lettera f) l'installazione e l'esercizio degli impianti di distribuzione carburanti sono regolamentati dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n.32 e dalle disposizioni regionali.

Nell'area f) identificata catastalmente al foglio n.7 particella n.126 (parte) e segnalata graficamente dal simbolo relativo alle prescrizioni e convenzionamento, qualsiasi intervento è subordinato alla realizzazione e cessione al Comune, di un parcheggio pubblico di mq 400 insistente sulla stessa particella.

Nelle zone per attività di ristorazione di cui alla lettera g) sono ammessi i seguenti interventi

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- cambio di destinazione d'uso – destinazioni ammesse: h) attività per il tempo libero, i) attrezzature civili sanitario-assistenziale
- ristrutturazione edilizia;
- sistemazione dei terreni;
- intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori.

Art. 52 - Zone D2E: comprendono le aree di espansione destinate alle attrezzature di cui alle categorie h), i) del precedente art.51 individuate con apposito specifico simbolo nelle planimetrie di P.R.G.

Comprendono le aree destinate alle attrezzature di cui alle categorie h) attività per il tempo libero, i) attrezzature civili sanitario-assistenziale, del precedente art. 51 individuate con apposito specifico simbolo nelle planimetrie di P.R.G.

Il piano, in tali zone, si attua mediante strumento urbanistico preventivo secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto degli indici delle prescrizioni seguenti:

Nelle zone in cui è ammessa la destinazione h) attività per il tempo libero, è consentita la realizzazione di impianti sportivi e/o ricreativi di carattere privato, compresi i relativi servizi per gli utenti e per il pubblico, nonché eventuale alloggio per il personale di sorveglianza con superficie complessiva non superiore a mq. 130.

In tali aree il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- U.T.= 0.60 di S.T. di cui 70% per impianti sportivi scoperti; 25% per gli impianti sportivi coperti, 5% per bar, sale ritrovo, eventuale alloggio custode;
- Parcheggi privati = 10 mq/mc
- Parcheggi pubblici = 40% S.U.L.
- Verde pubblico = 60% S.U.L.
- Verde e spazi arredo dell'area pari almeno al 20% della S.T.

CAPITOLO X**Zone E: destinate all'agricoltura****Art. 53 - Campo di applicazione**

Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, ovvero alla produzione agricola, o comunque ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole.

Dalle zone agricole sono esclusi gli interventi estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei produttori agricoli.

Le presenti norme disciplinano anche l'uso delle costruzioni esistenti in zona agricola non destinate ad attività connesse con la produzione. Finalità delle presenti norme è quella di assicurare un corretto uso dei suoli e delle risorse fisico - ambientali delle zone agricole.

A questo scopo il P.R.G.:

- a) individua e classifica le aree destinate o recuperabili agli usi agricoli;
- b) disciplina gli interventi urbanistico - edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo;
- c) tutela le potenzialità culturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative e associative;
- d) promuove un corretto uso agricolo del territorio, prevedendo e regolando l'impiego di opportune tecniche agronomiche.

Art. 54 - Definizione delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole

Le destinazioni d'uso previste e regolamentate nelle zone agricole sono le seguenti:

- a) costruzioni rurali ad uso abitazione, funzionali alla produzione agricola, e cioè realizzate in funzione della conduzione del fondo e per esigenze dei soggetti di cui alla legislazione regionale vigente (L.R. 20/00 e L.R. 31/02).
- b) b) costruzioni rurali di servizio esclusivo dell'azienda, funzionali al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e associate (cooperative di conduzione), quali:
 - b1) fienili, depositi di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti;
 - b2) lavorazione, trasformazione, conservazione dei prodotti dell'azienda, ecc.;
 - b3) ricoveri macchine e attrezzi agricoli;
 - b4) ricoveri per allevamenti animali domestici per autoconsumo;
 - b5) serre fisse;
 - b6) vasche ad uso irriguo o di contenimento liquami.
- c) costruzioni rurali destinate all'allevamento civile, di imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e avicunicoli che dispongono in connessione con l'attività di allevamento, di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame. Imprese di cui alle lettere a), b), c) della deliberazione del comitato Interministeriale dell'8 maggio 1980, che esercitano anche l'attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo. Lo smaltimento dello scarico terminale viene effettuato previo pretrattamento, direttamente nei terreni dell'impresa secondo i parametri fissati dalle presenti norme, e con le modalità previste dalla L.R. n° 7 del 29.01.1983 modificata con L.R. n° 13 del 23.03.1984, dalla L.R. n° 50 del 24.03.1995 e dalle ulteriori precisazioni definite dalla relativa circolare applicativa n° 5404 del 10.10.1995. Su tutto il territorio comunale è vietato l'allevamento di suini, galline ovaiole con produzione di pollina semiliquida o liquida e bovini su grigliato con produzione di liquame, ad esclusione di quelli per autoconsumo come previsto dall'art. 4 delle presenti norme.
- d) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- e) attività produttive esistenti in zona agricola, comprese le attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti, nonché di esercizio delle macchine agricole;
- f) costruzioni esistenti aventi valore storico -artistico e ambientale;
- g) case di civile abitazione esistenti in zona agricola.

Art. 55 - Soggetti concessionari

Per le nuove costruzioni in zona agricola di cui al presente articolo, il *permesso di costruire di cui al precedente art 29* può essere rilasciato, ai sensi dell'articolo 40 della L.R. 47/78, quando dette costruzioni sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei seguenti soggetti:

- 1) *coltivatori diretti proprietari* che dedicano all'attività agricola almeno metà del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
- 2) i seguenti soggetti, purché in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'art. 7 della L.R. n°18/1 977:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la permesso di costruire in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e loro familiari;
 - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

Sono ammessi inoltre altri soggetti concessionari, relativamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, con le modalità e prescrizioni previste dagli Artt. 16-17 della L.R. 30 gennaio 1995 n°6.

Art. 56- Strumenti di attuazione

Gli interventi previsti dalle presenti norme si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- a) permesso di costruire gratuito per gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 10/77 e art. 30 della L.R. 31/02;
- b) permesso di costruire oneroso, ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della Legge 10/77 e art. 27, 28 e 29 della L.R. 31/02, per gli interventi inerenti il recupero di edifici storici (attualmente destinati a servizi) facenti parte di unità poderali che abbiano già utilizzato i parametri edilizi urbanistici con l'edificazione di un nuovo edificio residenziale in sostituzione dell'esistente, inoltre per le trasformazioni d'uso di edifici connessi alla conduzione del fondo secondo le destinazioni di cui all'art. 71 delle presenti norme;
- c) Denuncia di inizio attività di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Art. 57 - Unità di intervento, stato di fatto e frazionamento

Al fine dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità di intervento urbanistico-edilizia è rappresentata dall'azienda agricola costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Nel caso di azienda costituita da parti distinte, ubicate esclusivamente sul territorio comunale ed esistenti alla data del 31.12.1995, esse saranno computabili per la quantificazione degli interventi edilizi, purché si attivino su di una parte della proprietà avente una superficie minima superiore ad 1 Ha.

Viene considerata unica azienda anche la proprietà divisa da strade, corsi d'acqua o confini comunali, e ai fini edificatori valgono le norme più restrittive vigenti nelle realtà amministrative su cui è ubicata l'azienda; l'utilizzazione dei terreni per fini urbanistici - edilizi ricadenti in uno dei due comuni dovrà essere considerata vincolante per le quote necessarie al raggiungimento dell'unità minima e comunicata al Comune adiacente.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà.

Potrà essere ammessa la cessione dello "jus aedificandi", quando si tratta di un'unica azienda comprovata dall'iscrizione al Registro delle Imprese Agricole e quando sussista fra i due proprietari dei fondi interessati un rapporto di parentela in linea diretta o collaterale fino al secondo grado o coniugio. In questo caso dovrà essere istituita una apposita "servitus non aedificandi" a favore del concessionario e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale. La concessione del diritto ad edificare deve essere trascritta nel Registro degli Atti Immobiliari presso la Conservatoria del Registro.

Per quanto riguarda le aziende che ricadono in parte nelle zone di tutela di cui ai successivi artt. 58-59 - 60, verranno escluse o valutate in misura ridotta nel computo ai fini del dimensionamento dell'intervento, tutte le superfici comprese in tali zone.

Successivamente alla esecuzione dell'intervento, i terreni in proprietà dell'azienda la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto restano tali, così come in tutti i casi di cambio di destinazione d'uso previsti dall'art. 17 della L.R. 30.01.1995 n°6, inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Il suddetto vincolo dovrà essere riportato sulle planimetrie in scala adeguata, sulle quali dovranno altresì essere individuati i confini catastali dell'azienda considerata, nonché gli appezzamenti di terreno computati ai fini del dimensionamento dell'intervento con opportune grafie distinte per titolo di possesso.

Per l'applicazione delle seguenti norme si farà riferimento alle date e ai parametri riportati al successivo art.65, quali risultano dal certificato storico particolare rilasciato dall'U.T.E.

Potranno anche essere accettate le misure reali rilevate direttamente e accompagnate da perizia giurata del tecnico rilevante.

Lo stato di fatto documenta:

- a) l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto fra edifici e superficie agricola di pertinenza;
- b) la classificazione degli edifici esistenti, con riferimento alla loro destinazione d'uso (salvo destinazione diversa fissata da permesso di costruire).

Gli appoderamenti e i frazionamenti che risultino come stato di fatto alle date riportate all'art. 63 costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle seguenti norme. Non possono essere considerati ai fini edificatori i terreni già utilizzati come indice per il rilascio di licenze o concessioni edilizie. Al fine della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data del 31.12.1983 possono essere considerati validi soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti non si siano formate aziende agricole aventi una superficie inferiore alla superficie minima fissata dalle presenti norme. I frazionamenti successivi alla data di adozione delle presenti norme possono essere considerati validi soltanto a condizione che non vengano a formarsi aziende agricole residue con edifici per i quali risultino superati i limiti dei parametri edilizio - urbanistici stabiliti dalle presenti norme per gli edifici esistenti sul fondo (rapporto superficie fondo: superficie complessiva dell'edificio).

Il recupero degli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, può attuarsi attraverso interventi che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi previsti dall'art. 69. La trasformazione in altre destinazioni d'uso vincola totalmente la medesima unità poderale - agricola, anche a seguito di frazionamenti della stessa, in funzione di parametri di cui all'art. 67 la concessione viene rilasciata previo il versamento del conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni per la destinazione d'uso già esistente, e quelli per la destinazione d'uso autorizzata (se questi sono maggiori). Va stabilita, inoltre, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità a quanto previsto dalla delibera del Consiglio Regionale di cui all'art. 5 della L.R. 10/77.

CAPITOLO XI

Zonizzazione del territorio agricolo

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone individuate nella cartografia di progetto:

Art. 58 - Zone agricole (E1)

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.54 (e secondo i parametri urbanistico - edilizi di cui al successivo cap. XII.

Tali zone sono così suddivise:

- **E1A) Zone agricole di pianura** - sono tutte le aree con quota inferiore rispetto alla isoipsa dei 100mt s.l.m.;
- **E1B) Zone agricole di collina**- sono tutte le aree con quota inferiore rispetto alla isoipsa dei 100mt s.l.m.;

Nelle zone agricole E1 è vietata qualsiasi nuova forma di allevamento che non rientri tra quelle civili per l'autoconsumo; la possibilità di spandimento agronomico delle quali provenienti da insediamenti zootecnici e lo stoccaggio degli effluenti di allevamento trovano riferimento di regolamentazione: nel piano provinciale per il risanamento e tutela delle acque, nella delibera di consiglio Regionale 8 marzo 1995, n° 2409, nella L.R. del 24 aprile 1995 n°50 e nella loro circolare applicativa del 10 ottobre 1995 n°5404. Il rilascio della autorizzazione allo spandimento è di competenza della Provincia.

Art. 59- Zone agricole di tutela

Le zone agricole di tutela sono quelle definite al secondo comma dell'art. 33 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, nonché dal PTCP.

Nelle zone di cui all'art. 33 della L.R. 47/78 è vietata la lavorazione a rittochino; è obbligatoria un'adeguata regimazione delle acque e sono vietate:

- lo scasso dei terreni;
- le gradonature a scopi agricoli;
- le rusature profonde oltre 50 cm;
- la lavorazione agraria dei terreni nudi e saldi o boscati.

Inoltre sono ammessi gli interventi di cui alla citata legge regionale di riferimento.

Per quanto concerne alle tutele ed ai contenuti del PTCP si demanda ai successivi articoli.

Art. 60 – Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità

Si rinvia all'art.26 del PTCP.

In tali zone sono tassativamente vietate nuove costruzioni. Le aree comprese in tali zone sono computabili parzialmente, al 35%, ai fini del dimensionamento della superficie agricola utile aziendale.

In tali zone sono vietate:

- l'aratura annuale profonda;
- le rusature profonde oltre 50 cm;
- lo scasso profondo più di 50 cm;
- le gradonature a scopi agricoli;
- la lavorazione agraria dei terreni nudi e saldi o boschivi.

Art. 61 - Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità

Si rinvia all'art.27 del PTCP.

Art. 62.1 - Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua

Si rinvia all'art.17 del PTCP.

Art. 62.2 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Si rinvia all'art.18 del PTCP.

Art. 63 – Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale

Si rinvia all'art.19 del PTCP.

Art. 64 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Si rinvia all'art.28 del PTCP.

Art. 65 – Sistema forestale e boschivo

Si rinvia all'art.10 del PTCP.

Inoltre in tali zone sono tassativamente vietate nuove costruzioni. Le aree comprese in tali zone sono computabili parzialmente, al 35%, ai fini del dimensionamento della superficie agricola utile aziendale.

Art. 66.1 - Zone di tutela dei crinali

Sono le zone di valore paesistico che rappresentano gli aspetti in grado di costituire elemento di tipicità, sia morfologica, sia naturalistica del territorio comunale.

La zona costituita dall'emergenza del sistema di crinale comprende l'ambito dell'insieme orografico configurato dal crinale principale e il sistema di quelli secondari per la parte sino al limite della mezzacosta; tale intorno rappresenta sia l'emergenza orografica sia l'area di maggiore consolidamento antropico per le forme di insediamento aggregato e sparso e pertanto va assunta anche come zona di rispetto all'abitato.

Si richiamano l'art.9 e l'art. 20B del PTCP.

Inoltre si applicano le seguenti prescrizioni:

- in tali zone sono vietate nuove costruzioni se non fabbricati al servizio dell'agricoltura **esclusa** la residenza colonica, con i parametri fissati dall'art. 67;
Nel caso esista già un edificio ad uso residenza colonica, ed in base ai parametri di cui all'art. 67, è possibile la realizzazione di un ulteriore edificio colonico, esso deve essere associato allo spazio libero dell'aia, osservando le prescrizioni di cui sopra;
- sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di interesse storico testimoniale e non; per gli edifici non schedati è possibile anche la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni dell'art. 67. La demolizione degli stessi dovrà essere preventivamente valutata e autorizzata dalla C.E.O.; in caso contrario potrà essere attuato l'intervento di ristrutturazione edilizia con l'eventuale adeguamento ai parametri e prescrizioni di cui all'art. 67;
- lungo l'emergenza orografica individuata dallo sky-line del crinale costituito dalla S.P. Cesena – Sogliano, dalla S.P. per Monteleone, da via Sarmeggiano e da via Merlara, l'edificazione dei fabbricati a servizio dell'agricoltura dovrà avvenire in modo tale che il colmo degli edifici non sia ad una quota superiore a quella del profilo del crinale; qualora l'estensione dell'azienda e la natura geologica del terreno non lo consentano è permessa l'edificazione di edifici con altezza massima pari a 4,00 mt. Ogni progetto dovrà essere corredato da un esaustivo piano quotato in grado di fornire tutte le informazioni relative allo stato di fatto (andamento del terreno, profilo del crinale, ecc.), ed allo stato modificato; qualora il profilo del crinale non coincida con le vie indicate ciò va dimostrato.
Il piano quotato deve interessare un intorno sufficiente da far comprendere il sistema di relazione fra lo stato modificato e lo stato esistente; le sistemazioni del terreno circostante l'edificio dovranno essere in grado di assecondare l'andamento naturale dello stesso, evitando che si producano situazioni di forte artificiosità compromissorie nei confronti delle caratteristiche orografiche.
- In tali zone sono vietate le rusature, gli scassi profondi più di 50 cm., le gradonature a scopi agricoli annuali, i dissodamenti di terreni nudi e saldi o boscati;
- gli eventuali insediamenti di allevamenti di tipo civile esistenti possono essere adeguati a parametri relativi alla superficie aziendale.

Art.66.2 – Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

Si rinvia all'art.22 del PTCP.

Art.66.3 - Tutela della viabilità storica

Si rinvia all'art.24A del PTCP.

Inoltre si considera viabilità storica, ai sensi del P.T.P.R. e del P.T.C.P., quella che risulta individuata nella cartografia del primo catasto dello Stato Nazionale per la parte più propriamente urbana, nonché quella individuata nella cartografia I.G.M. di primo impianto per la parte extraurbana; detta viabilità, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per motivi di sicurezza e pubblica utilità. Essa deve essere mantenuta, sia in riferimento ai tracciati, sia alle sagome. Nel caso in cui la viabilità storica, comprensiva di slarghi e piazze, sia stata alterata, va riportata alla sua sistemazione originaria.

La viabilità storica extraurbana va tutelata, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali (sede stradale, margini, piantumazioni), sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze; esternamente agli agglomerati urbani esistenti l'edificazione deve avvenire esternamente alle fasce di rispetto stradale previste coincidendo la viabilità storica con strade provinciali, comunali e vicinali.

CAPITOLO XII

Parametri edilizi e urbanistici relativi alle diverse destinazioni d'uso

Art. 67 - Costruzioni rurali ad uso abitazione**A) Nuove costruzioni**

Nel territorio rurale il P.R.G. persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti di quanto disposto dalle presenti N.T.A. relativi alle zone agricole.

Il parametro per la edificazione in zona agricola, così come stabilito dal P.T.C.P. della Provincia di FC, si intende così quantificato:

AREE DI PIANURA (Definite fino alla isoipsa -curva di livello- dei 100 mt s.l.m.) = S.A.U. minima 5 Ha (mq.50.000);

AREE DI COLLINA (Definite sopra alla isoipsa -curva di livello- dei 100 mt s.l.m.) = S.A.U. minima 10 Ha (mq.100.000).

Per il calcolo delle superfici utili aziendali si fa riferimento a quanto disposto dagli artt. 58 – 60 - 65.

Per le aziende agricole esistenti al 31.12.1995 la S.A.U. minima è pari a 3 Ha.

L'intervento è ammesso con permesso di costruire diretto in base ai seguenti parametri edilizi:

- **Superficie agricola utilizzata (S.A.U.) minima: S.C. = 230 mq**

Il precedente parametro può essere incrementato di:

- **20 mq S.C./Ha a partire dalla S.A.U. minima fino ad un massimo di S.C. = 280 mq**

N.B. Per i parametri relativi alle superfici intermedie la quantificazione avverrà per interpolazione lineare.

La superficie non residenziale (S.N.R.) deve essere compresa tra il 20% ed il 60% della S.C.

- **H.Med (altezza media) massima = 6,3 ml;**
- numero massimo di piani fuori terra = 2 P (il sottotetto con h massima >1.80 deve essere contato come piano)
- distanza dagli allevamenti di tipo civile interni ed esterni all'azienda = ml. 100;
- distanza dai confini = ml. 5;
- distanza minima tra i fabbricati = ml. 6
- distanza minima tra pareti finestrate = ml. 10.

In una azienda agricola si possono realizzare al massimo due organismi edilizi abitativi, a coronamento del sistema dell'aia, tenendo ben presente l'orientamento dei corpi di fabbrica e dei sistemi porticati come elemento determinante per la loro collocazione.

In tutte le costruzioni rurali ad uso abitazione esistenti e in quelle di nuova costruzione si sconsiglia la realizzazione di rampe carrabili per accedere a garage siti al piano interrato; l'autorimessa potrà essere realizzata in un corpo distaccato da quello abitativo, e comunque rientrerà nel computo della S.N.R..

Le pendenze del terreno, che interessano le aree circostanti la casa utilizzata a corte, non potranno essere superiori al 2% nelle zone pianeggianti, mentre nelle zone di pendio le sistemazioni del terreno circostanti l'edificio dovranno essere in grado di assecondare l'andamento naturale dello stesso, evitando che si producano situazioni di forte artificiosità compromissorie nei confronti delle caratteristiche orografiche.

Ogni progetto dovrà essere corredato da un esaustivo piano quotato in grado di fornire tutte le informazioni necessarie relative allo stato di fatto e a quello previsto, per un intorno comprendente tali opere e il sistema di relazione delle stesse. Inoltre la relazione tecnica dovrà contenere la dimostrazione storica della disponibilità di potenzialità edificatoria. Tale documentazione sarà parte integrante del permesso di costruire e ogni eventuale modifica dovrà essere autorizzata preventivamente.

B) Costruzioni esistenti (prive di valore storico-testimoniale):

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento o ricostruzione dei fabbricati esistenti fino a **160 mq. di S.C., Hmed (massima) = 6,3 mt.** e la S.N.R. dovrà essere compresa fra il 20% ed il 60% della S.C..

Si applicano gli indici e gli interventi di cui al comma precedente per gli edifici privi di valore storico testimoniale non schedati.

Per i fabbricati colonici e qualora sussistano i requisiti e le condizioni aziendali di cui al Cap. X si applicano i parametri delle nuove costruzioni (punto A dell'art.67).

Nel caso in cui l'edificio si trovi in zona di rispetto stradale è consentita la demolizione con possibilità di ricostruzione all'interno della proprietà, fuori dalla zona di rispetto.

Non è ammessa la trasformazione ad uso servizi di costruzioni rurali esistenti ad uso abitazione al fine di edificare un nuovo edificio rurale ad uso abitazione.

Relativamente alle sistemazioni esterne valgono le stesse prescrizioni del precedente punto A.

Art. 68 - Costruzioni rurali e di servizio

Sono le costruzioni di cui al punto b) dell'art. 54 L'intervento di nuova costruzione o di ampliamento è ammesso con permesso di costruire diretto in base ai seguenti parametri edilizi:

- S.A.U. = 10.000 mq.
- U.F. = 100 mq per Ha fino ad un massimo di 350 mq con un minimo sempre consentito di 150 mq.

Nell'ambito della superficie edificabile potrà essere ammessa una quota massima del 20% per destinazione del tipo b4 (ricoveri e allevamenti di animali domestici per autoconsumo) fino ad un massimo di 90 mq. La parte da destinare eventualmente all'allevamento di suini non potrà mai essere superiore a 25 mq..

Per le aziende inferiori ad 1 Ha se frazionate prima del 31.12.1983 è ammessa la costruzione di un fabbricato di servizio con U.F. = 1/100 (mq/mq);

- V.L. = 0.5 con distanza minima dai confini di proprietà ml. 10;
- H.M. = ml. 5 (salvo costruzioni particolari, silos, serbatoi, ecc.);
- distanza dalle costruzioni ml. 10.

E' inoltre ammessa la costruzione di serre fisse di tipo industriale, limitatamente ai soggetti di cui al precedente art.55 con i seguenti indici:

- S.A.U. = 10.000 mq.;
- U.F. = 3.000 mq. per Ha;
- V.L. = 0.5, con distanza minima dai confini di proprietà ml. 10;
- distanza dalle strade comunali e provinciali come da D.P.R. 495/92.

Gli edifici esistenti possono essere adeguati ai precedenti parametri e, a seguito dell'adeguamento, non possono essere mantenute le tettoie, le baracche e ogni altro manufatto precario.

E' consentita la realizzazione di costruzioni rurali e di servizio per una **S.U.L. massima pari a 30 mq (è ammesso un solo vano), altezza massima al colmo pari a 3,5 metri** e copertura a due acque con pendenza massima del 30%, anche ai soggetti che non possiedono i requisiti di cui all'art. 55, **purché la SAU sia superiore ad un ettaro.** Tali interventi sono soggetti al rilascio di permesso di costruire ed al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.N. 10/77. Per detti fabbricati non è consentito alcun cambio di destinazione d'uso.

Ogni progetto dovrà essere corredato da un esaustivo piano quotato in grado di fornire tutte le informazioni necessarie relative allo stato di fatto e a quello previsto, per un intorno comprendente tali opere e il sistema di relazione delle stesse. Inoltre la relazione tecnica dovrà contenere la dimostrazione storica della disponibilità di potenzialità edificatoria. Tale documentazione sarà parte integrante del permesso di costruire e ogni eventuale modifica dovrà essere autorizzata preventivamente.

Qualora la S.A.U. utilizzata per la realizzazione dei servizi venisse ad accorparsi ad altra azienda agricola la superficie utilizzata a servizi realizzata va decurtata da quella prevista dai parametri di cui all'art. 68.

Art. 69 - Costruzioni rurali destinate all'allevamento di tipo civile

Sono le costruzioni di cui all'art. 54 punto c). Gli allevamenti zootecnici di tipo civile nelle zone agricole E1 sono consentiti nel rispetto dei criteri e degli indici fissati dal Piano provinciale per il Risanamento e Tutela delle Acque.

A) NUOVE COSTRUZIONI

Per gli insediamenti destinati all'allevamento zootecnico di tipo civile deve essere dimostrata la disponibilità dei terreni per lo spandimento dei liquami e ottenere il nullaosta dalla Provincia. Le procedure per ottenere l'autorizzazione allo spandimento sono quelle descritte all'art. 3 della L.R. 24 aprile 1995 n° 50.

Il calcolo della S.U.A. (superficie utile allevamento) è determinato in funzione della equivalenza dei quantitativi di azoto ammessi per Ha e alle tonnellate di peso vivo allevato in relazione alle diverse categorie animali, come previsto dalle tabelle 1-2 allegata alla circolare della Reg. E.R. n° 5404 del 10.10.1995, sulla applicazione della L.R. 50/95 e della Delibera C.R. n° 240995.

N.B. Su tutto il territorio comunale sono esclusi allevamenti di suini, galline ovaiole con produzione di pollina liquida o semiliquida e bovini su grigliato con produzione di liquame.

La potenzialità massima di allevamento viene determinata sulla base della normativa di settore vigente all'atto di presentazione del permesso di costruire.

Per tutti gli allevamenti si prescrivono i seguenti parametri edilizi:

- H.Med (altezza media) = 5 ml;

Distanze minime:

- dai confini di proprietà: ml. 10 (esclusi i casi di costruzioni in aderenza);
- tra fabbricati come da regolamento di igiene pubblica e comunque ad una distanza non inferiore a ml. 10;
- dai centri abitati : ml. 100;
- dalle strade come da art. 88;
- da edifici residenziali interni od esterni ml. 100.

B) COSTRUZIONI ESISTENTI

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei fabbricati rurali destinati all'allevamento di tipo civile, all'interno delle zone E1, sono consentiti purché rispettino le prescrizioni e i parametri previsti dal precedente punto A).

Per gli edifici esistenti, per i quali non è possibile effettuare lo smaltimento agronomico dei liquami con la pratica della fertilizzazione, gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento sono consentiti solo nel caso in cui venga presentato un apposito progetto per lo smaltimento dei liquami in base alla Legge 10.05.1976 n° 319 e 08.10.1976 n° 690 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi di ampliamento sono anche subordinati all'approvazione di un piano particolareggiato e della relativa convenzione.

Art. 70 – Norme per l'esercizio dell'agriturismo nel territorio rurale e relativi interventi edilizi

Per attività agrituristica, ai sensi della L.R. 26 del 28.06.94, si intendono esclusivamente le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli e associati che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda.

Nel territorio, per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano i contenuti della L.R. 26/94.

Sono destinati all'agriturismo i fabbricati rurali esistenti sul fondo agricolo, ovvero, se il fondo ne è privo, gli edifici adibiti ad abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nelle frazioni del Comune di Montiano, purché si tratti di strutture strettamente connesse all'agricoltura.

L'esercizio delle attività agrituristiche a livello edilizio dovrà sottostare alle norme di cui alle presenti NTA Capitolo XII art. 67 e seguenti.

E' ammesso per scopi agrituristiche il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale.

Tali interventi di recupero si conformano ai seguenti principi:

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini agrituristiche, nel rispetto del contesto ambientale;
- b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, per usi a soli scopi agrituristiche compatibili con il contesto ambientale;
- c) nel caso fabbricati adibiti all'allevamento di animali, il P.R.G., al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, prevede interventi volti al recupero, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso agrituristica in aree idonee, individuate appositamente sulle aree di sedime dei capannoni da demolire, secondo la seguente tabella (Tab. A):

TABELLA 'A'

ALLEVAMENTI SUPERFICIE DA DEMOLIRE	S.U.L. DI EDIFICIO PER SCOPI AGRITURISTICI DA EDIFICARE	..
Fino a 500 mq	100 mq	..
Fino a 1000 mq	150 mq	..
Fino a 1500 mq	200 mq	..
Fino a 3000 mq	300 mq	..
Ogni 1500 mq ulteriori	100 mq	..

NON sono ammessi interventi su allevamenti da demolire inferiori a mq. 300, per dimensioni intermedie a quelle sopra espresse verrà definita per interpolazione lineare della tabella indicata il rapporto tra la dimensione degli allevamenti da demolire e la S.U.L. edificabile per ricettività agrituristica.

Art. 71 - Costruzioni di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo

La costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali: strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento dei terreni (muri di sostegno, gabbionate, drenaggi, ecc.) è soggetta al rilascio di permesso di costruire diretto. (tutela delle scarpate). Vedi art. 59.

Art. 72 Costruzioni esistenti in zona agricola NON AVENTI caratteristiche di bene culturale o storico-testimoniale e non connesse con l'esercizio di attività agricole.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.

Per gli edifici di civile abitazione, si applicano i parametri di cui al punto B dell'art.67.

Per le costruzioni esistenti in zona agricola non aventi caratteristiche di bene culturale storico-testimoniale e non connesse con l'esercizio di attività agricola valgono le seguenti destinazioni:

a) Per gli edifici con originaria funzione abitativa, oltre alla residenza sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con il contesto ambientale e con la tipologia dell'immobile, solo al piano terra;
- uffici e studi professionali, solo al piano terra;

b) Per tutti gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto precedente.

La conformità degli interventi di cui ai punti a) e b), deve essere valutata dalla C.E.O..

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario nonché dei proservizi di altezza inferiore a m 2,5.

In tutti i casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, ai sensi dei commi dodicesimo e tredicesimo dell'art. 40 della L.R. 47/78, si deve escludere che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

Gli interventi di recupero possono essere subordinati alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, opere di igienizzazione degli scarichi, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della Legge 10/77 e L.R 31/02 art.30.

Elenco edifici residenziali zone 'E' NON AVENTI CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALE o storico testimoniale a destinazione agricola, civile, promiscua.

N°	Dati catastali		Ubicazione		Destinazione			
	Fg	Part.	Località	Indirizzo: Via-P.zza civ.	Agricola	Civile abitazione	Promiscuo	Da verificare
1	2	374	Badia	Sarmeggiano 336	x			
2	2	79	//	// 270	x			
3	2	96	//	Vic. Abbazia 158	x			
4	2	86	//	// 420				
5	2	225	//	Prov.le Badia 1528	x			
6	2	336	Montiano	Malanotte 200				x
7	2	23	//	// 62			x	
8	2	321	//	Gualdarelli	x			
9	1	207	//	// 170				x
10	1	8-123	//	// 82		x		
11	1	4	//	// 385	x			
12	1	14	//	// 215	x			
13	1	15	//	// 187	x			
14	1	13	//	// 119	x			
15	1	2	//	Prov. Cesena 115 1532				x
16	1	164	//	// 1380		x		
17	1	139	//	1304		x		
18	1	107	//	// 1030	x			
19	1	32	//	// 833	x			
20	1	44	//	// 732				x
21	1	137	//	// 427		x		
22	1	73	//	// 372	x			
23	1	39	//	// 285	x			
24	1	149	//	// 245			x	
25	1	71	//	// 5	x			

26	1	90	//	Fossi 5		x		
27	1	25-26-27	//	Vic.le Rubicone 20/22/24		x		
28	1	23	//	// 28				x
29	1	33	Ca Francesconi	Malatesta 299	x			
30	1	19	//	// 390	x			
31	1	19	//	Vic.le Poggio II 40	x			
32	1	1013	//	// 520	x			
33	1	57	//	Malatesta 700	x			
34	1	2	Montiano	// 1079	x			
35	4	14	//	Vic.le Valletta 850	x			
36	4	31	//	// 127	x			
37	2	57	//	Prov. Sogliano 9 920		x		
38	2	6	//	// 718				
39	2	20	//	// 691			x	
40	2	372	Montiano	Prov. Sogliano 9 300		x		
41	1	78	//	Vic.le Monticelli 202		x		
42	2	150	//	Vic.le Sotto Donegato 690	x			
43	5	10	//	Vic.le Frascheria 104				x
44	7	45	//	Ciano 1885	x			
45	5	83	//	// 1251	x			
46	5	107	//	// 613	x			
47	5	90	//	// 409	x			
48	5	85	//	// 323			x	
49	5	73-75	//	// 109	x			
50	7	13	//	Vic.le Rampana 49		x		
51	7	27	//	// 89	x			
52	7	34	//	// 400	x			
53	6	129	Montenovo	Prov.Sogliano 1092		x		

54	10	21	Montenovo	Vic.le Boniga 19		X		
55	10	28-92	//	// 121				x
56	10	28-92	//	// 127				x
57	10	27	//	Prov. Sogliano 1279	x			
58	6	98	//	// 1410		x		
59	6	135-169- 84	//	Cimitero 70		x		
60	6	83	//	// 82	80-	x		
61	10	4	//	Prov. Sogliano 1721		x		
62	10	5	//	// 1729				x
63	9	163	//	// 1848		x		
64	10	20	//	// 1859		x		
65	9	171-197	//	// 1960	x			
66	10	36	//	// 2161	x			
67	9	94	//	// 2236	2232-	x		
68	11	5	//	// 2721	x			
69	11	113	//	// 3121	x			
70	11	13	//	// 3491				x
71	7	33	//	Gualdò 139				x
72	7	45	//	// 519	x			
73	11	32	//	Beverano 98				x
74	10	303	//	// 347	x			
75	11	38	//	// 600	x			
76	10	305	//	Vic.le Lama 18	x			
77	10	305	Montenovo	// 20	x			
78	11	144	//	Vic.le Tombaccia 199	x			
79	11	98-76	//	Vic.le Mulino 9	x			
80	11	84	//	// 200	x			
81	11	21	//	Palareto 300				x

82	11	7	//	// 275	x			
83	11	11	//	// 160	x			
84	9	135	//	Monte 25	x			
85	9	136	//	// 87	85-		x	
86	9	66	//	// 114		x		
87	9	68	//	// 222		x		
88	9	161	//	Galeffi 99		x		
89	9	162	//	// 199		x		
90	9	58	//	Vic.le Parataglio 68		x		
91	9	49	//	Fontanazza 510	x			
92	5	6	Montiano	Merlara 301		x		
93	4	166	//	// 372	x			
94	4	93	//	// 750	x			
95	4	96	//	// 756	x			
96	4	121	Montenovovo	// 931		x		
97	4	298	Montiano	Vic.le Pino 180		x		
98	4	165	//	// 260		x		
99	4	67	//	// 290		x		
100	4	281	//	// 463		x		
101	6	30-40	Montenovovo	Vic.le Casarolo 399	x			
102	4	76	//	// 45	x			
103	4	71	//	// 470	x			
104	6	59	//	Crete 20		x		
105	6	190	//	// 245		x		
106	6	54	//	Vic.le Broccolo 118	x			
107	6	53	//	// 122		x		
108	6	52	//	// 170	x			
109	6	173	//	// 339		x		

110	6	75	//	// 359		x		
111	6	71	//	// 440				x
112	6	49	//	Vic.le Rigone 205	x			
113	6	215	//	// 447	x			
114	6	20	//	// 590	x			
115	6	35	//	// 347				x
116	6	18	//	Vic.le Crocetto 6	x			
117	9	6	//	Golano 1260		x		
118	8	49	Montenovo	// 1403				x
119	8	38	//	// 1307				x
120	8	32	//	// 879		x		
121	8	83	//	// 772		x		
122	8	270	//	// 592				x
123	8	53	//	// 576		x		
124	8	9	//	// 208	x			
125	9	12	//	Guardè 120	x			
126	8	64	//	// 421	x			
127	8	107	//	Vic.le Chiesa vecchia 82	x			
128	8	108	//	// 122		x		
129	8	78	//	// 311				x
130	8	104	//	// 250				x
131	8	165	//	// 530		x		
132	6	116	//	Al Castello 859	x			
133	6	99	//	// 819		x		
134	9	23	//	// 673		x		
135	9	12	//	Vic.le Rivale 300		x		
136	1	43	Montiano	Via Cesena 285				x
137	2	107	//	Via Prov.le Badia 324				x

Art. 72 bis - Casi particolari in zona agricola

Si tratta dei casi identificati in zona agricola con il simbolo che subordina l'intervento diretto a convenzionamento e/o a contenuto prescrittivo, il simbolo peraltro indica l'ubicazione:

- Al **foglio n.9 mappale n.20** (località Montenovo) può essere ricostruito con permesso di costruire oneroso, un edificio residenziale uni/bifamigliare con S.C. massima di mq. 280 e Hmed massima = ml 6,30.
- Al **foglio n.8 mappali n. 306 – 117** (località Montenovo) può essere ricostruito con permesso di costruire oneroso, un edificio residenziale uni/bifamigliare con S.C. massima di mq. 160 e Hmed massima = ml 6,30, da posizionare fuori dalla fascia di rispetto stradale.
- Sulla particella distinta al **foglio n. 9 mappale n.1038**, a valle dei fabbricati distinti catastalmente al foglio n. 9 particella n. 94 (località Montenovo), è ammesso un intervento diretto convenzionato per la realizzazione di un fabbricato residenziale uni/bifamigliare con potenzialità edificatoria massima pari ad S.C. = mq 200 e Hmed massima = ml 6,00. L'attuazione è subordinata alla cessione al Comune di un'area per attrezzature scolastiche di circa mq 1298 ed all'esecuzione a proprio carico di tutte le opere che si renderanno necessarie per il corretto recepimento e smaltimento nel fosso esistente, delle acque meteoriche provenienti dalla proprietà pubblica a monte.
- "Il fabbricato distinto al **foglio n.6 particella n.85** (località Montenovo) può essere ampliato fino ad una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 230."
- "La porzione di fabbricato distinto al **foglio n.6 particella n.83 (parte) cui sono collegate le pertinenze distinte catastalmente al foglio n. 6 particelle n. 144 (parte) e n. 150 (parte)** (località Montenovo) può essere ampliata fino ad una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 200."
- "La porzione di fabbricato distinto al **foglio n.6 particella n.83 (parte) cui sono collegate le pertinenze distinte catastalmente al foglio n. 6 particella n. 137** (località Montenovo) può essere ampliata fino ad una potenzialità massima edificatoria pari ad SC = mq 200."
- Al **foglio n. 1 mappali nn. 1347 – 1348 – 1344 (parte)** (località Montiano) può essere realizzato un edificio residenziale uni/bifamigliare con permesso di costruire oneroso. Si prevede la potenzialità edificatoria massima pari ad S.C. = mq 180 Hmed massima = ml 6,30. Il nuovo fabbricato deve essere posizionato in prossimità degli edifici esistenti ed esternamente alla fascia di rispetto stradale e conformemente alle prescrizioni della Relazione Geologica: dovrà essere effettuata una verifica della pericolosità idrogeologica, a seguito degli approfondimenti preliminari alla fase esecutiva delle opere, secondo i criteri e le metodologie previste dalle NTA del PAI. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla corresponsione di maggiori oneri di urbanizzazione per un importo di € 20.000,00.
- Al **foglio n.4 mappali 297 – 298** (località Montiano) si prevede la possibilità di realizzare un incremento di potenzialità edificatoria di S.C. = mq 80, con H med massima = ml 6,30. Il nuovo fabbricato deve essere posizionato in prossimità dell'edificio esistente ed esternamente alla fascia di rispetto stradale e dall'area zonizzata R3 – Rischio di frana elevato del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino. E' ammesso l'ampliamento del fabbricato esistente Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla corresponsione di maggiori oneri di urbanizzazione per un importo di € 10.000,00.
- Nella porzione di zona agricola distinta catastalmente al **foglio n.5 mappali nn. 221 – 220 – 219 – 218 – 217** (località Montiano), per l'edificio di valore storico testimoniale si deve fare riferimento alla corrispondente scheda (n. 5.1). Gli edifici esistenti regolari non oggetto di schedatura possono essere recuperati ai fini abitativi ed è ammessa la ricostruzione di un nuovo fabbricato abitativo in sostituzione di quello crollato (identificato sulla planimetria catastale al mappale n.30 del foglio n.5) per una SC = mq 150. E' ammessa la realizzazione di una casa colonica di SC = mq 230 sulla porzione di podere che resta a valle della nuova strada.

Detti interventi sono subordinati alla cessione al Comune dell'area per la nuova circonvallazione, nel caso in cui ciò non sia possibile per motivi indipendenti dalla volontà della proprietà, è d'obbligo la costituzione di una fidejussione a garanzia dell'impegno assunto dalla proprietà con l'Atto Unilaterale d'obbligo Rep n. 719 del 3 aprile 2004 e registrato a Cesena il 16/04/04 al n.941.

- Per il fabbricato distinto catastalmente al **folio n.2 particelle nn. 148 – 526 (ex-lavatoio comunale)** sono assentibili esclusivamente interventi di carattere manutentivo e ristrutturazione edilizia. Sono ammesse le destinazioni di cui al secondo comma lettera b) dell'art. 72.

Art. 73 - Costruzioni esistenti AVENTI caratteristiche di bene culturale o di interesse storico - testimoniale

Ai fini della tutela ambientale e del patrimonio edilizio esistente di interesse storico-testimoniale, o con valore ambientale, le tavole di P.R.G. individuano gli edifici da sottoporre a normativa particolareggiata. Le categorie di intervento a cui sono sottoposti gli organismi edilizi sono quelle previste al punto 1 dell'art. 36 della L.R. 47/78 e precisamente descritte alle lettere A1), A2), A3) come previsto dall'art. 17 della L.R. n°6 del 30.01.1995.

Nel caso in cui tali edifici costituiscano l'unico edificio residenziale colonico dell'azienda, ai fini della sua tutela e recupero non verrà rilasciato permesso di costruire per la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale colonico previo recupero di quello esistente.

Gli edifici individuati nelle tavole di P.R.G. fanno inoltre riferimento ad una classificazione tipologica riportata, nell'ambito del processo tipologico, nell'abaco del processo tipologico che individua per fasi evolutive le varianti sincroniche e diacroniche che hanno caratterizzato la configurazione degli organismi edilizi.

La classificazione tipologica dell'edificio è l'elemento fondamentale di riferimento, sia per un adeguato e corretto recupero fisico e funzionale del manufatto sia come sistema di comparazione per l'eventuale sviluppo dello stesso.

Tutti gli edifici presenti sul territorio comunale di interesse storico-testimoniale possono incrementarsi secondo gli schemi processuali descritti nell'abaco (vedi art. 75 delle presenti norme) sino a raggiungere un livello massimo coerente con il tipo originario ottenibile tramite l'incremento dello stesso.

I parametri dimensionali per tali incrementi sono determinati dall'entità reale del fondo dalla data di frazionamento dello stesso e dalla destinazione d'uso dell'edificio compatibile con le caratteristiche tipologiche del manufatto, come descritto di seguito:

Per le suddette aziende valgono gli stessi parametri e prescrizioni riportati all'art. 67 delle presenti norme.

I parametri di riferimento saranno fluttuanti in un intorno determinato dal 5% in più o in meno, da ricondurre alle dimensioni cellulari del tipo originario su cui viene praticato l'intervento. Il raggiungimento dei parametri si realizza in un unico edificio adottandole fasi logiche riportate nell'abaco. Nel caso in cui l'organismo edilizio originario non sia in grado di incrementarsi per vincoli derivanti da distanze dai confini o da altri edifici oppure dal livello di sviluppo raggiunto dal tipo edilizio, è possibile introdurre un nuovo edificio associato allo spazio libero dell'area osservando le stesse prescrizioni riportate dall'art. 67.

Il linguaggio edilizio adottato per il nuovo organismo dovrà essere conseguente all'edificio presente sul fondo. Qualsiasi edificio esistente cui sia riferita una categoria di intervento dovrà realizzare l'eventuale incremento adottando gli stessi criteri e modalità di intervento prescritti per l'edificio esistente.

Le aziende che hanno in parte usufruito dei parametri edificatori con l'introduzione di un nuovo edificio, possono utilizzare soltanto la parte residua attraverso il recupero dell'edificio storico (destinato ora a servizio) e un suo eventuale incremento.

Il recupero di un edificio storico è svincolato dai parametri desunti dal dimensionamento dei fondi. Tale norma vale anche per le unità poderali che in passato hanno usufruito della possibilità di edificare un nuovo edificio utilizzando tutti i parametri e destinando quello storico a servizio. Nel caso in cui i parametri fossero stati utilizzati completamente per la realizzazione del nuovo edificio, l'edificio storico non può essere ampliato, mentre nel caso di parametri residui la percentuale degli stessi può essere usata per l'adeguamento dell'edificio storico. Il recupero di quest'ultimo a fini residenziali è possibile tramite il pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 della L.N. 10/77, oppure subordinando gli interventi di recupero alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna contestualmente alla realizzazione di opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale. Tali opere possono comprendere: la sistemazione delle aree di pertinenza, la manutenzione dei drenaggi, le opere di consolidamento idrogeologico, la demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale e le opere di igienizzazione degli scarichi.

Tutti gli edifici con originaria funzione abitativa possono essere recuperati e rifunzionalizzati alle seguenti destinazioni d'uso:

- residenza non connessa all'attività agricola;
- residenza a scopi turistici integrativa del reddito aziendale (agriturismo), nel caso in cui sia presente sulla proprietà un'altra unità residenziale per il conduttore.

In rapporto alle specifiche destinazioni, dovrà essere prevista la relativa quota di parcheggi come da art. 47. Sono inoltre consentite attrezzature esterne scoperte di tipo ricreativi, nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva dell'area, coerente con il carattere ambientale e tipologico dell'edificio.

La realizzazione di tali attrezzature non deve compromettere la permeabilità del suolo; qualora sia prevista l'eventuale impermeabilizzazione di porzioni dell'area esterna, questa deve rispettare le norme del P.T.P.R. e del P.T.C.P. relativamente alle varie disposizioni.

Il recupero degli edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, nel caso in cui si effettui il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio delle attività agricole esclude che nella stessa unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

La superficie non residenziale (S.N.R.) non potrà superare il 60% o essere inferiore al 20% della S.C. I tipi edilizi che attraverso l'applicazione della percentuale massima di servizi alla residenza non riescono ad utilizzare completamente lo spazio interno dell'abitazione useranno quello residuo nel computo dei servizi alla produzione.

Valgono i seguenti parametri:

- (**altezza media**) determinata dall'edificio esistente (e comunque non superiore a mt. 6.30);
- numero massimo dei piani fuori terra = 2P;
- distanza dai confini per gli eventuali incrementi = mt. 5;
- distanza minima tra i fabbricati = mt. 6.

Art. 74 - Varianti dimensionali dei sistemi strutturali presenti negli organismi edilizi

Le varianti dimensionali dei sistemi presenti nei manufatti edilizi sono elementi che attestano le diversificazioni di matrice tipologica e le varianti sincroniche e diacroniche che hanno caratterizzato il processo evolutivo degli organismi edilizi.

Le varianti del fronte cellulare sono rappresentate sia dalla collocazione della scala, sia dal sistema strutturale della stalla. Nel primo caso la diversità è determinata dalla presenza del sistema del collegamento verticale internamente alla cellula oppure posto in fregio alla stessa in posizione centrale o laterale rispetto all'organismo edilizio; nel secondo caso le varianti dimensionali sono prodotte dal sistema distributivo (doppio o triplo) adottato all'interno della cellula della stalla. Ulteriori elementi di diversificazione vengono forniti dalla profondità del sistema della cellula; l'estensione della stessa costituisce l'elemento di acquisizione evolutiva, all'interno del processo edilizio, finalizzata alla possibilità di contenere due stanze nella profondità del sistema strutturale. I vari dimensionamenti hanno dato luogo all'insieme delle varianti distributive dei tipi edilizi presenti nelle varie fasi sincroniche e diacroniche. Questi elementi di caratterizzazione costituiscono la base di valutazione per il recupero dei manufatti edilizi e per un eventuale loro sviluppo tipologico. La percentuale del 5%, che costituisce l'intorno di approssimazione ai parametri edilizi è stata introdotta per meglio assecondare le diversificazioni sopra descritte.

Art. 75 - Il processo tipologico come sistema di riferimento per il recupero e l'incremento degli organismi edilizi

Le fasi evolutive del processo tipologico non vanno interpretate come modelli da imitare pedissequamente per l'eventuale crescita degli organismi edilizi, ma come sistema logico consequenziale delle possibilità evolutive compatibili con l'insieme degli aspetti di connotazione tipica presente nei singoli edifici. Il riuso dei manufatti non deve modificare né la collocazione del sistema di distribuzione (scala), né la destinazione di quello orizzontale del portico. I possibili incrementi non dovranno compromettere l'impianto originario, ma costituire un organismo fortemente integrato in grado di rappresentare la continuità linguistica del patrimonio ereditato.

Art. 76 - Classificazione tipologica

TIPI PORTANTI E VARIANTI PRESENTI NEL PROCESSO TIPOLOGICO

Processo aggregativo monodirezionato**Tipo A 1 a**

Organismo monocellulare costituito da sistema strutturale semplice, "cellula elementare", con scala esterna.

Tipo A 1 b

Organismo derivato dal tipo A 1 a con l'aggiunta del sistema strutturale del portico

Tipo B 1 a

Organismo derivato dal tipo A 1 a con l'aggiunta del sistema strutturale del portico

Tipo B 1 b (b1)

Organismo derivato dal tipo A 1 b con l'aggiunta del sistema strutturale del portico o di un vano accessorio.

Tipo C 1 a

Organismo bicellulare con scale centrale derivato da un raddoppio in pianta del tipo A 1 a (presenza del portico).

Tipo C 1 a'

Organismo bicellulare con scala centrale derivato da raddoppio in pianta del tipo A 1 a' (senza portico) variante sincronica.

Tipo C 1 b

Organismo bicellulare con scala laterale derivato dal raddoppio in pianta del tipo C 1 a (presenza del portico).

Tipo C 1 b'

Organismo bicellulare con scala laterale derivato da raddoppio in pianta del tipo B 1 b' (senza portico) variante sincronica.

Tipo D 1 a - D' 1 a

Organismo bicellulare a scala centrale e con sistema strutturale del portico, derivato dal tipo C 1 a per incremento di locali accessori al piano terra posizionati su uno o entrambi i lati del corpo di fabbrica.

Tipo D 1 a' - D' 1 a'

Varianti sincroniche dei tipi D 1 a - D' 1 a (senza portico)

Tipo D 1 b

Incremento del tipo C 1 b, con scala laterale e sistema strutturale del portico, tramite locale accessorio al piano terra sul lato opposto al vano scala.

Tipo D 1 b'

Variante sincronica del tipo D 1 b (senza portico)

Tipo E 1 a - E' 1 a

Organismi edilizi derivati dai tipi D 1 a - D' 1 a (a scala centrale), tramite sviluppo verticale realizzato sui vani accessori laterali senza coinvolgere il portico (fronte tricellulare)

Tipo E 1 a' - E' 1 a'

Varianti sincroniche dei tipi E 1 a - E' 1 a (fronte tricellulare senza portico)

Tipo E 1 b

Organismo con scala laterale derivato dal tipo D 1 b tramite sviluppo verticale realizzato sul vano accessorio posto lateralmente senza coinvolgere il portico (fronte tricellulare).

Tipo E 1 b'

Variante sincronica del tipo E 1 b' (senza portico)

Tipo F 1 a

Organismo derivato dal tipo E 1 a tramite incremento laterale dei vani accessori al piano terra che possono coinvolgere la parte antistante del portico

Tipo F 1 a'

Variante sincronica del tipo F 1 a (senza portico)

Tipo F' 1 a

Organismo derivato dal tipo E' 1 a con l'introduzione del sistema cellulare della stalla a fronte dilatato (corpo triplo strutturale - distributivo).

Tipo F' 1 a

Variante sincronica del tipo F' 1 a (senza portico).

Tipo F 1 b

Organismo derivato dal tipo E 1 b tramite incremento laterale del vano accessorio al piano terra sul lato contrapposto a quello della scala messo in sistema con quelli presenti dal portico.

Tipo F 1 b'

Variante sincronica del tipo F 1 b (senza portico)

Tipo G 1 a

Organismo con scala centrale costituito da un fronte quadricellulare di sistemi raggiunto tramite sviluppo verticale del vano accessorio del tipo F 1 a, senza interessare la struttura del portico.

Tipo G 1 a'

Variante sincronica del tipo G 1 a (senza portico).

Tipo G 1 b

Organismo a fronte quadricellulare con scala laterale ottenuto tramite sviluppo verticale del vano accessorio del tipo F 1 b senza interessare il sistema del portico.

Tipo G 1 b'

Variante sincronica del tipo G 1 b (senza portico)

Organismi di sistemi a sviluppo bidirezionato

Nel processo evolutivo gli organismi edilizi costituiti da sistemi aggregativi monodirezionati assumono due distinte modalità per lo sviluppo dell'insieme raggiunto; l'elemento di distinzione è rappresentato dalla presenza o meno del portico. Nel primo caso il sistema strutturale viene coinvolto nella evoluzione del tipo, la non presenza dello stesso invece produce l'incremento sulla parte posteriore dell'edificio. Tutte le varianti sincroniche e diacroniche sono funzionali alla costituzione di un nuovo tipo di base oppure al raggiungimento dello stesso quando questo è codificato. La casistica non completa dei tipi denota la fase transitoria del processo e la non generalizzazione del fenomeno in quanto la necessità di sviluppo è strettamente connessa alle esigenze produttive del fondo. Le fasi individuate sono la sintesi di processi logici deduttivi entro i quali è riconducibile l'insieme dei tipi precedenti, siano essi con la scala centrale o laterale.

Tipo C 2 a'

Organismo a fronte bicellulare, senza portico, con scala centrale prodotto dal raddoppio sulla zona retrostante del tipo C 1 a'

Tipo C 2 b'

Organismo prodotto dal raddoppio e sviluppo laterale del tipo C 1 b', eseguito tramite introduzione del sistema dilatato della stalla e corpo laterale accessorio al piano terra; il portico è contenuto all'interno dell'organismo di sviluppo.

Tipo D 2 a

Organismo prodotto dal tipo D 1 a tramite edificazione parziale sul sistema strutturale del portico in corrispondenza di una delle due cellule del fronte.

Tipo D 2 a'

Organismo derivato dal tipo D 1 a' tramite il raddoppio del sistema verso la parte retrostante

Tipo D' 2 a'

Variante dell'organismo precedente costituita dalla presenza di due sistemi laterali accessori al piano terra derivata dal tipo D' 1 a'

Tipo E 2 a'

Organismo a fronte tricellulare con scala centrale derivato dal raddoppio dell'insieme dei sistemi sul lato posteriore del tipo E 1 a'

Tipo E' 2 a'

Organismo che costituisce variante del tipo precedente per la presenza del sistema accessorio laterale al piano terra derivato da raddoppio del tipo E' 1 a'.

Tipo F 2 a' - F 2' a'

organismi costituiti da raddoppi parziali o totali sul lato posteriore dell'insieme di sistemi presenti nel tipo F 1 a'.

Tipo G 2 a

Organismo a fronte quadricellulare con scala centrale derivato dal tipo G 1 a per sviluppo effettuato sul portico in corrispondenza di una delle cellule laterali.

Organismi di sistemi rappresentati da aggregazioni bidirezionate a corpo triplo strutturale distribuito (casa o villa frontale)

I tipi prodotti da questi impianti costituiscono l'insieme gerarchizzato degli organismi usati per forme evolute di insediamento, non esclusivamente a servizio della produzione agricola.

Tipo H 3

Organismo a corpo triplo con sistema centrale per meccanismo distributore (scala) a rampa unica che ne occupa l'intero vano, le cellule laterali sono dimensionate in profondità in modo da accogliere due stanze, tetto a padiglione.

Tipo H' 3

Organismo a corpo triplo con sistemi dimensionalmente analoghi sul fronte, il centrale assume il ruolo di distributore sia orizzontale che verticale (scala doppia rampa in fondo al sistema), i due sistemi laterali sono dimensionati per accogliere in profondità sino a tre stanze, tetto a padiglione.

Tipo H" 3

Organismo a corpo triplo con sistema distributore orizzontale passante, in posizione assiale, gerarchizzato dimensionalmente da quelli laterali che sono costituiti da una sequenza seriale di vani in cui trova posto la scala a doppia rampa nel mediano di questi, tetto a padiglione.

Processo di ribasificazione dei tipi più evoluti a corpo triplo determinato dal loro utilizzo a fini esclusivamente produttivi.

Tipo H 4

Organismo derivato da aggregazione di altri sistemi strutturali al tipo H 3 con spostamento del vano distributore e l'aggiunta del portico. L'organismo originario e quello aggregato ad esso mantengono connotazioni distinte.

Tipo H' 4

Organismo derivato dal tipo H' 3 tramite aggregazione di sistemi accessori rappresentati dal portico e da locali di deposito.

Tipo H" 4

Organismo derivato dal tipo H" 3 tramite perdita di sistemi residenziali sostituiti da strutture accessorie (portico).

Tipo I 4

Nuovo organismo destinato alla conduzione agricola, derivato dalla sintesi dei tipi di base precedenti e da quelli più evoluti non esclusivamente destinati alla produzione agricola. La configurazione raggiunta costituisce un organismo compatto composto da tutti i sistemi riscontrabili nei tipi antecedenti; il portico diventa parte integrante posto all'interno dell'insieme e da questo si accede ad un corpo triplo strutturale distributivo che colloca in posizione assiale la scala a doppia rampa che al piano superiore distribuisce tutti gli ambienti dal pianerottolo di arrivo. Eventuali vani accessori trovano posto al piano terra sui cavi dell'organismo principale.

Utilizzo dei sistemi accessori per accrescere la potenzialità residenziale degli organismi.

Tale fenomeno è di recente acquisizione e sembra sia stato determinato dalla maggioranza di casi dal recupero che gli edifici hanno subito a seguito del cambio di destinazione d'uso o alla plurifamiliarizzazione a cui sono stati sottoposti.

Tipo C 5 a

Organismo derivato dal tipo C 1 a tramite trasformazione parziale dei servizi al piano terra e utilizzo parziale del portico a residenza.

Tipo C 5 b

Organismo derivato dal tipo C 1 b tramite trasformazione totale del sistema del portico ad uso residenziale e sostituzione dell'originario meccanismo distributore laterale con uno nuovo a doppia rampa.

Tipo D 5 a

Organismo derivato dal tipo D 1 a tramite trasformazione parziale del portico a zona residenziale.

Tipo E 5 a

Organismo derivato dal tipo E 1 a tramite la completa trasformazione del sistema del portico.

Tipo H' 5

Organismo derivato dal tipo H' 4 tramite trasformazione parziale del portico a zona residenziale.

Art. 77 - Elenco degli organismi edilizi schedati , classificazione tipologica e categorie di intervento di restauro e risanamento conservativo così come definito dal precedente art. 10.

n° scheda	foglio	particella	class. tipologica	categoria d'intervento
1.1	1	6	F 2' a	Rest. e ris. conservativo
1.2	1	46	G 1 b	Rest. e ris. conservativo
1.3	1	49	E 1 a	Rest. e ris. conservativo
1.4	1	87	villa	Restauro scientifico
1.7	1	67	I 4	Rest. e ris. conservativo
1.8	1	22	F 1 a	Rest. e ris. conservativo
2.1	2	50	E' 1 a	Ristrutturazione edilizia
2.2	2	12	C 1 b	Rest. e ris. conservativo

2.3	2	78	C 5 b	Ristrutturazione edilizia
2.4	2	59	D 1 a	Rest. e ris. conservativo
2.5	2	82	E 1 a	Rest. e ris. conservativo
2.6	2	60	D 1 a	Rest. e ris. conservativo
2.7	2	92	C 1 a'	Rest. e ris. conservativo
2.8	2	97	E 5 a	Rest. e ris. conservativo
2.10	2	151	C 1 b	Rest. e ris. conservativo
2.11	2	118	G 1 a	Restauro scientifico
2.12	2	40-43		Restauro scientifico
2.13	2	170	D 1 a	Rest. e ris. conservativo
2.14	2	122		Rest. e ris. conservativo
2.15	2	156	C 5 a	Rest. e ris. conservativo
2.16	2	144	D 5 a	Rest. e ris. conservativo
2.17	2	166	H' 4	Rest. e ris. conservativo
4.1	4	57	B 1 b'	Rest. e ris. conservativo
4.2	4	21	C 2 b'	Rest. e ris. conservativo
4.3	4	49	H' 5	Rest. e ris. conservativo
4.4	4	3	C 1 a	Rest. e ris. conservativo
4.5	4	19	E' 1 a'	Rest. e ris. conservativo
4.6	4	75	F 1 a'	Rest. e ris. conservativo
4.7	4	88-232		Rest. e ris. conservativo
4.8	4	105-106-107	G 1 a	Rest. e ris. conservativo
4.9	4	109-110	H'' 4	Restauro scientifico
5.1	5	28-29		Piano di Recupero di Iniz. Privata
5.2	5	38	C 1 a	Rest. e ris. conservativo
5.4	5	62	D 1 a'	Rest. e ris. conservativo
5.5	5	82	E 1 a	Rest. e ris. conservativo
5.6	5	84	F' 1 a	Rest. e ris. conservativo
5.7	5	97	D 1 a	Rest. e ris. conservativo
5.8	5	74	F 2' a	Rest. e ris. conservativo
6.2	6	54		Rest. e ris. conservativo
6.3	6	60-61-62-63	Aggr.	Rest. e ris. conservativo
7.1	7	55	E 1 a	Rest. e ris. conservativo
7.2	7	43	C 1 a	Rest. e ris. conservativo
7.4	7	93	G 2 a	Rest. e ris. conservativo
7.5	7	35	D' 1 a'	Rest. e ris. conservativo
7.6	7	14	C 1 b	Rest. e ris. conservativo
7.7	7	46	D 1 a'	Rest. e ris. conservativo
7.8	7			Rest. e ris. conservativo
8.1	8	91	E 1 a	Rest. e ris. conservativo
8.2	8	94	D 2 a'	Rest. e ris. conservativo
8.3	8	108	E 1 a	Rest. e ris. conservativo
8.4	8	68	D 1 a	Rest. e ris. conservativo
8.5	8	113		Rest. e ris. conservativo
8.6	8	18	Aggr.	Rest. e ris. conservativo
8.7	8	11-12-13	C 2 a	Rest. e ris. conservativo
8.8	8	23	D 1 a	Rest. e ris. conservativo
9.1	9	45	C 1 a'	Rest. e ris. conservativo
10.1	10	14	D' 1 a	Rest. e ris. conservativo
10.2	10	1	C 1 a	Rest. e ris. conservativo
10.3	10	30	C 1 a	Rest. e ris. conservativo
10.4	10	49-117		Rest. e ris. conservativo
10.5	10	56		Rest. e ris. conservativo
10.6	10	42	E' 1 a'	Rest. e ris. conservativo
11.1	11	50	D 2 a	Rest. e ris. conservativo

11.2	11	20-21-22-24-79	Aggr.	Piano di Recupero di Iniz. Privata
11.3	11	4-110		<i>Rest. e ris. conservativo</i>
11.4	11	34-35		<i>Rest. e ris. conservativo</i>

Art. 78 - Ulteriori destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti in zona E, aventi caratteristiche di bene culturale o d'interesse storico-testimoniale.

Ai dettami del presente articolo sono sottoposti gli edifici adibiti al turismo rurale in applicazione della L.R. N°26/94 art. 20 e del Regolamento Regionale n° 11 del 03.05.1996.

Gli edifici di seguito elencati oltre, alle destinazioni descritte all'art.73, possono essere recuperati per le seguenti destinazioni:

- ristoranti;
- residenze turistico - alberghiere;
- residenze a destinazione speciale.

In rapporto alle specifiche destinazioni dovrà essere prevista la relativa quota di parcheggi come da art.47 tabella A. Sono inoltre consentite attrezzature esterne scoperte di tipo ricreativo nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva dell'area che sia coerente con il carattere ambientale e tipologico dell'organismo edilizio. La realizzazione di tali attrezzature non deve compromettere la permeabilità del suolo; qualora sia prevista l'eventuale impermeabilizzazione di porzioni dell'area esterna, questa deve rispettare le norme del P.T.P.R. e P.T.C.P. relativamente alle varie disposizioni.

Gli edifici sotto indicati possono usufruire dei dettami della Legge di cui al presente articolo ed in particolare ai contenuti del Regolamento Regionale n°11 del 03.05.1996.

Elenco edifici:

Scheda n°	foglio	part.
1.4	1	87
2.12	2	40-43
4.8	4	105-106-107
4.9	4	109-110

Art. 79 - Edifici esistenti non schedati

Per tutti gli altri edifici esistenti in zona E che non compaiono nell'elenco del precedente art. 76 devono essere in via preliminare verificate, prima di qualsiasi autorizzazione o forma di concessione, le eventuali presenze di impianti distributivi o qualsivoglia altro elemento di tipicità riconducibile al processo storico-tipologico, in grado di contribuire alla sua salvaguardia; tali elementi devono essere recuperati.

Art. 80 - Prescrizioni per l'utilizzo dei materiali, delle strutture e per l'applicazione del linguaggio edilizio

Le seguenti indicazioni hanno valore cogente di prescrizione.

1 - Materiali, strutture e sistemi di strutture

I materiali, le strutture e i sistemi strutturali devono essere, per natura e per modalità di aggregazione, in grado di produrre una logica di linguaggio edilizio conseguente e coerente con il consolidato della processualità storica. Va evitato l'uso arbitrario, alle varie scale dell'organismo, di logiche edilizie che producono manufatti la cui leggibilità si riduca a fenomeni insediativi estranei al contesto.

a) Recupero edilizio e incremento tipologico

I tipi e le modalità di utilizzo dei materiali per il recupero e l'incremento degli edifici storici sono vincolati dalle categorie di intervento cui ciascun manufatto edilizio è associato.

Il recupero o il ripristino delle strutture originarie va realizzato rispettando le seguenti prescrizioni:

- le strutture verticali devono essere integrate o ricomposte con gli stessi materiali costituenti le murature originarie; le strutture orizzontali vanno recuperate sostituendo gli elementi deteriorati, o estranei aggiunti, con nuovi della stessa natura di quelli originari, oppure con il ripristino completo della struttura nel caso in cui risulti completamente degradata o inesistente. La tessitura della nuova struttura non dovrà essere diversa da quella originaria e, nel caso di ripristino, dovrà riprendere le modalità ricorrenti per i tipi della stessa classificazione;
- Sono permessi materiali e tecnologie nuove per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali a ai nodi di connessione di queste con le strutture verticali, in modo da

produrre sistemi strutturali collaboranti statisticamente, nel rispetto e nel mantenimento degli elementi originari.

La sostituzione strutturale associata all'introduzione di nuovi materiali diversi da quelli originari si realizza:

- utilizzando elementi di diversa natura ma che abbiano un comportamento statico identico a quelli sostituiti quindi in grado di produrre strutture o sistemi strutturali conseguenti al consolidato della processualità storica;
- utilizzando le nuove strutture in modo da produrre le opportune gerarchie tra i vari sistemi strutturali attingendo dal consolidato storico gli elementi di diversificazione.

Gli incrementi degli edifici attraverso l'aggiunta di sistemi strutturali si realizzano:

- utilizzando gli stessi materiali previsti dalla categoria di intervento cui è sottoposto l'organismo edilizio esistente;
- riproponendo la logica e le gerarchie delle strutture, in modo da produrre un organismo di sistemi strutturali esistenti e di nuova edificazione, omogeneo.

b) Nuova edificazione e sviluppo tipologico.

Gli interventi si realizzano:

- adottando materiali in grado di riprodurre una logica consequenziale del linguaggio edilizio;
- utilizzando strutture in grado di produrre dimensionalmente sistemi strutturali coerenti all'organismo edilizio.

2 - Il parametro murario (gerarchie e leggibilità).

Il parametro murario deve essere gerarchizzato adottando le opportune differenziazioni formali e dimensionali delle bucatore e degli altri elementi che lo compongono.

a) Recupero edilizio e incremento tipologico.

Le categorie di intervento definiscono le diverse modalità con cui si realizzano i vari tipi di intervento, siano essi di recupero o di integrazione dei parametri murari, in modo da produrre una immagine unitaria attraverso le opportune diversificazioni derivate dal tipo edilizio e dagli elementi che ne compongono la parete.

Le gerarchie esistenti tra i vari sistemi strutturali e gli elementi componenti la facciata vanno mantenute o ricomposte tramite la conservazione o il ripristino della leggibilità:

- sull'organismo edilizio, della differenziazione tra parete continua strutturale e tamponamento leggero del sistema strutturale puntiforme (portico);
- sul sistema strutturale verticale, delle tre diverse fasce funzionali in elevazione: zoccolatura, parete, cornicione nel sistema strutturale continuo; basamento, fusto, capitello nel sistema strutturale puntiforme;
- sulla parete continua, della gerarchia funzionale e formale tra le aperture del piano terra adibito a servizio del piano primo adibito ad abitazione, nonché della scansione delle bucatore coerente con una logica riscontrabile nel processo tipologico o in organismi simili;
- sulle aperture, degli elementi che ne caratterizzano l'evoluzione storica (in particolare modo la banchina delle finestre che potrà subire sostituzioni di materiale ma non dovrà comunque essere snaturata nella forma e nella dimensione).

Intonaco e colore vanno utilizzati, così come nel processo tipologico, per evidenziare e non per annullare, le gerarchie tra i vari sistemi strutturali sopra descritte. Queste finiture esterne sono parte integrante e necessaria della ricomposizione della leggibilità della parete nell'organismo edilizio su cui si opera:

- intonaco: si consiglia l'uso di intonaco con legante a base di calce, posto in opera senza fasce. Il tamponamento del portico e i cornicioni a tessitura più complessa non vanno intonacati;
- colore: si consiglia l'uso di colori a base di calce o silicati. Le tonalità dei colori dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate dalla commissione edilizia sulla base della gamma di colori tipici dell'edilizia rurale storica.

b) Nuova edificazione e sviluppo tipologico.

Anche il parametro murario delle nuove costruzioni deve essere realizzato nel rispetto delle differenziazioni e gerarchie illustrate al punto precedente.

3 - Manto di copertura e sporti di gronda

La ricomposizione di un linguaggio conseguente il processo tipologico impone l'adozione di manti di copertura in laterizio (coppi o marsigliesi) e di sporti di gronda che riprendano dimensioni e Leggi di aggregazione dalla tradizione del nostro territorio.

a) Recupero edilizio e incremento tipologico.

Sia il manto di copertura che gli sporti di gronda dovranno uniformarsi a quelli già esistenti o riprendere quelli di edifici simili non compromessi.

b) Nuova edificazione e sviluppo tipologico.

Si dovrà adottare un linguaggio che rispetti in uso di materiali e dimensioni il consolidato storico. Il nodo tra copertura e struttura verticale va risolto adottando, a seconda dei materiali usate soluzioni conseguenti.

4 - Infissi.

Va ripresa la composizione storica dell'infisso nelle case rurali, sia per i materiali usati che per gli elementi costituenti. E' perciò vietato ogni tipo di infisso metallico o di materiale plastico.

a) Recupero edilizio e incremento tipologico.

Vanno conservati o ripristinati gli scuri in legno e il telaio a vetri, entrambi verniciati. Il telaio a vetri, provvisto o meno di scuretti interni, deve riprendere per composizione quelli presenti localmente. Sono vietate imitazioni delle vetrate inglesi o altre intrusioni.

b) Nuova edificazione e sviluppo tipologico.

Sono permessi gli scuri in legno o le persiane, tinteggiati o lasciati a legno trattato.

5 . Opere di scolo e pavimentazioni esterne.**a) Recupero edilizio e incremento tipologico.**

Vanno conservati o ripristinati i tipi di pavimentazione presenti nel consolidato storico, sia per materiali che per aggregazione.

b) Nuova edificazione e sviluppo tipologico.

E' consigliato l'utilizzo di tipi di pavimentazione tradizionale, ma è consentita la sostituzione dei materiali costituenti con elementi prefabbricati, purché rispettino il linguaggio e modalità di aggregazione derivati dalla tradizione.

6 - Opere ed elementi vietati.

- Balconi, siano essi realizzati come sporto del solaio o ricavati sulle coperture del portico o dei servizi laterali. E' invece permessa la copertura a terrazzo del portico negli edifici in cui sia già presente o negli edifici di nuova edificazione.
- Mostre o cornici alle aperture.
- Intonaci plastici, spatolati o graffiati.
- Gronde con sporto di dimensioni non riconducibili ad alcuna fase del processo tipologico e gronde realizzate con travetti prefabbricati variamente sagomati.
- Canali di gronda in PVC. I canali di gronda dovranno essere in rame o lamiera zincata.
- Pavimentazioni esterne tipo Palladiana (indipendentemente dal tipo di materiale usato).
- In caso di allevamento da dismettere a fini agrituristici localizzato in prossimità di frange di tessuto insediativo esistente, il piano di recupero – per l'inserimento di funzioni agricole di tipo produttivo - assicuri l'assenza di impatti ambientali rilevanti e la conformità igienico-sanitaria rispetto ai nuclei abitati circostanti (esistenti o di nuova previsione);
- che l'operazione di riconversione sia sempre estesa all'intero complesso dell'allevamento, anche se non realizzata contestualmente (ovvero che risulti espressamente esclusa la possibilità di suddivisione o parzializzazione degli interventi di riconversione all'interno di uno stesso complesso, al fine di ricadere nella casistica con percentuale superiore);
- che la nuova edificazione sia realizzata prioritariamente nella corte aziendale dell'azienda agrituristica, ove presente;
- che l'intervento di dismissione avvenga nel rispetto di eventuali altri limiti e tutele previsti dal PRG sulla zona interessata.

CAPITOLO XIII**Zone F - G: Pubbliche e di uso pubblico****Art. 81 - Zone F - G per attrezzature urbano - territoriali e di quartiere**

Sono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e di quartiere di cui all'art. 41 della L.R. 47/78 nonché dalla L.R. 20/00 e successive modifiche e integrazioni.

Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione da parte del Comune o degli enti competenti.

Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art. 15, commi 4° e 5°, della L.R. 47/78 e dalla L.R. 20/00, dalla L.N. 1/78 e rispettive e successive modificazioni e integrazioni. Su tali aree, in attesa della loro utilizzazione pubblica, l'eventuale modificazione d'uso dovrà essere disciplinata mediante convenzione, con l'esclusione di quello edificatorio.

Zone per attrezzature scolastiche

Sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole elementari; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- U.F. = 0.60 mq./mq. di S.F.;
- V.L. = 0.5 con distanza minima dai confini di zona = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica. In caso contrario non sono prescritte distanze minime;
- parcheggi: nella misura stabilita all'art. 47.

Zone per attrezzature civili di interesse comune

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- U.F. = 0.60 mq./mq. S.F.;
- V.L. = 0.5 con distanza minima dai confini di zona = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica. In caso contrario non sono prescritte distanze minime;
- Parcheggi: nella misura stabilita all'art. 47.

Zone per impianti tecnologici distributivi

Sono destinate alla costruzione e gestione degli impianti tecnici di distribuzione di gas, acqua, depuratore, elettricità, ecc.; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- U.F. = 0.60 mq./mq. S.F.;
- V.L. = 0.5 con distanza minima dai confini di zona = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica. In caso contrario non sono prescritte distanze minime;
- parcheggi: nella misura stabilita all'art. 47.

Zone per attrezzature religiose

Sono destinate alle attrezzature religiose e attività connesse. Si applicano i seguenti indici:

- U.F. = 0.60 mq./mq. di S.F.;
- V.L. = 0.5 (con esclusione dei campanili). distanza minima dai confini di zona = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica. In caso contrario non sono prescritte distanze minime;
- parcheggi: nella misura stabilita all'art. 47.

Zone per attrezzature sportive

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde che deve occupare il 30% dell'area. Si applicano i seguenti indici:

- U.T. = 0.70 mq./mq. di S.T.;
- V.L. = 0.5 con distanza minima dai confini di zona = ml. 5, quando l'area confinante non è pubblica. In caso contrario non sono prescritte distanze minime;
- parcheggi: nella misura stabilita all'art. 47.

Zone a verde pubblico e a verde pubblico urbano territoriale

Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi di interesse comunale e sovracomunale. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento,

potenziamento e formazione della sistemazione a verde. Sono ammesse eventuali costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

Zone per parcheggi pubblici

Possono essere realizzati sia a livello stradale che a più piani, sopra e sotto il livello stradale; quando è tecnicamente possibile devono essere opportunamente alberati.

Art. 82 - Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature

Nell'attuazione del P.R.G., specie per quanto si riferisce alle aree F e G pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata l'esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazione a verde.

Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate e il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità, con apposita autorizzazione, se ammissibile e compatibile.

Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per i servizi privati. In particolare, nel caso di zone industriali e artigianali di nuovo impianto prossime a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate a isolamento, di profondità non inferiore ai ml. 5. Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 892 del Codice Civile. Deve essere comunque rispettato quanto prescritto per la salvaguardia del triangolo di visibilità in prossimità di incroci e innesti stradali. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) deve essere vietato utilizzare aree già alberate per deposito di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi non coordinati con le alberature, nonché per l'impianti di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;
- b) in tutti i progetti presentati le piante legnose (alberi e arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica. I progetti e le relative realizzazione delle opere dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali. A tale scopo si prescrivono per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.), distanze minime dall'esterno del tronco delle piante esistenti:
 - piante con diametro del tronco da cm.50 a cm. 100: distanza minima ml.8;
 - piante con diametro del tronco da cm. 20 a cm. 50: distanza minima ml.5;
 - arbusti e piante con diametro del tronco inferiore a cm. 20: distanza minima ml.2
- c) negli appezzamenti e nei lotti privi di alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nelle misura minima di n° 2 piante autoctone ogni 100mq. di S.F..
- g) sono esemplari arborei monumentali, assoggettati a regime di particolare tutela , ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24 gennaio 1977, n° 2, così come modificato all'art. 39 della L.R. 2 aprile 1988, n° 11, le seguenti essenze vegetanti nel Comune:

Tipo di essenza	località	rif. Catastali
Rovere (quercus Petraea)	fraz. Montenovo - Via Chiesa Vecchia, 250	F. 9 part. 51

CAPITOLO XIV**Zone a vincolo speciale****Art. 83 - Zone a vincolo cimiteriale**

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

L'autorizzazione amministrativa alle piccole costruzioni di cui sopra sarà corredata da pratica edilizia.

Si dà atto che le zone a vincolo cimiteriale e relativi limiti di edificabilità indicati nelle tavole di P.R.G. sono modificabili su deliberazione del Consiglio Comunale, secondo la procedura prevista dalle leggi sanitarie vigenti, senza dare luogo con ciò a procedura di variante al P.R.G.

Art. 84 - Zone di rispetto agli impianti di depurazione

Le zone di rispetto agli impianti di depurazione sono indicate nelle tavole di P.R.G.. Tali zone sono inedificabili e non possono essere variate se non per il rispetto di normative nazionali o regionali.

Art. 85 - Zone di rispetto delle acque pubbliche

Ai sensi dell'art. 822 del Codice Civile, sono acque pubbliche i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia. Tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, sono da considerarsi pubbliche ai sensi dell'art. 1 della L.N. 05/01/1994 n° 36 e costituiscono una risorsa che è salvaguardata.

Sono da considerarsi vincolate ai sensi della L.N. 431/85 tutte le zone per una profondità di 150 mt. dalla sponda dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'apposito elenco delle acque pubbliche di cui al R.D. 11/12/1933 n°1775; in tali zone tutti gli interventi sono soggetti al parere della Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali di Ravenna con le modalità previste dalle leggi in materia.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78 nonché della L.R. 20/00 sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle connesse con l'attività agricola, per una fascia di mt. 100 dal limite demaniale dei laghi, delle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi e loro golene e dei torrenti; sono escluse da tale vincolo le aree comprese nel territorio urbanizzato, delimitato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78. Il T.U. 25/0771904 n° 523 art. 96 impone il rispetto della distanza di 10 mt. da osservarsi nell'edificazione, a tutela delle acque pubbliche, nonché il rispetto delle previsioni di cui al Piano di Bacino. Negli edifici esistenti in tali zone sono ammessi gli interventi di cui all'art. 6 delle presenti norme.

TITOLO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPITOLO XV

Art. 86 - Autorimesse

Per i fabbricati di civile abitazione e non sprovvisti di autorimessa esistenti alla data delle presenti norme, in zona agricola e residenziale, è ammesso costruire autorimesse in muratura delle dimensioni massime di mt. 3,00 x 5,00 (Conformemente al Regolamento Edilizio) con altezza non superiore a mt. 2.50 per ogni unità immobiliare presente sul lotto, anche in confine se questo è già edificato oppure se i due confinanti presentano un progetto unitario di costruzione di autorimesse (in questo caso sarà rilasciata a nome di entrambi un unico permesso di costruire di cui agli artt. 28, 29, 30 e 31 delle presenti norme). In caso di più unità immobiliari è obbligatoria la presentazione di un unico progetto per la richiesta delle autorimesse anche se i lavori verranno eseguiti per stralci. Le caratteristiche architettoniche dell'autorimessa non dovranno essere in contrasto con quelle degli edifici esistenti destinati alla residenza; in zona agricola le autorimesse dovranno essere localizzate in prossimità degli edifici esistenti e possibilmente a coronamento del sistema dell'aia. La costruzione dell'autorimessa come indicato nel presente articolo comporta la demolizione obbligatoria di ogni altro tipo di costruzione destinato allo stesso uso anche se di carattere precario.

Tali interventi sono subordinati al rilascio di permesso di costruire e/o alla presentazione di Denuncia di inizio attività.

Art. 87 - Distanza dalle strade

In zona agricola e comunque al di fuori dai centri urbani la distanza minima da tenere per la nuova edificazione sarà di mt. 20 per le strade sotto elencate, classificate come tipo F ai sensi del D.P.R. 495/92:

- via Sarmeggiano;
- via Malanotte;
- via Gualdarelli;
- via Valletta;
- via Merlara;
- via Crete;
- via Golano;
- via Guardè;
- via Fontanazza II;
- via Celle;
- via Palareto;
- via Beverano;
- via Molino;
- via Gualdò;
- via del Cimitero;
- via Ciano;
- via Longiano;
- via Poggio I;
- via Galeffi.

mt. 10,00 per le strade sottoelencate classificate come tipo E ai sensi del D.P.R. 495/92:

- via Pino;
- via Casarolo;
- via Broccolo;
- via Rigossa;
- via Crocetto;
- via Chiesa Vecchia;
- via Lama;

- via Bagnara;
- via Boniga;
- via Abbadia;
- via Rubicone;
- via Poggio II;
- via Tombaccia;
- via Rivale;
- via Donegato;
- via Sottodonegato;
- via Frascheria;
- via Rampana;
- via Monticelli;
- via Parataglio.

Per quanto non espresso nel presente articolo si richiamano i riferimenti legislativi seguenti: D.L.30/04/1992 n° 285 e D.P.R. 16/12/92 n°496, modificato ed integrato dal D.P.R. 26/04/93 n°147 e dal D.P.R. 16/09/96 n°610.

Art. 88 - Disposizioni finali- [TESTO TRASFERITO NELL'ART. 42]

Art. 89 - Casi particolari [CASSATO]

Art. 90 Disciplina di commercio al dettaglio in sede fissa L.R. 14/99 e ss.mm.

Fatto salvo il caso di diversa e specifica individuazione cartografica, in tutte le zone in cui è prevista come destinazione d'uso l'attività commerciale genericamente intesa, è possibile insediare esclusivamente la tipologia "esercizio di vicinato". Per esercizi di vicinato si intendono gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. Gli esercizi di vicinato si distinguono nelle due seguenti sottocategorie:

- a) esercizi di vicinato del settore alimentare
- b) esercizi di vicinato del settore non alimentare

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

A seguito dell'entrata in vigore del D.lsg. 31 marzo 1998 n. 114, della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 e dei Criteri di cui alla Delibera C.R. 23 settembre 1999, n. 1253, si dà atto che nelle destinazioni di zona per le quali sono ammesse le attività commerciali queste dovranno essere ripartite secondo la seguente ripartizione tipologica e merceologica:

a) medio-piccole strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiori ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq e distinte nelle due seguenti sottocategorie:

- a1) medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare
- a2) medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare

b) medio-grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq e distinte nelle due seguenti sottocategorie:

- a1) medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare
- a2) medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare

c) grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita, e distinte nelle due seguenti sottocategorie:

- a1) grandi strutture di vendita del settore alimentare
- a2) grandi strutture di vendita del settore non alimentare

d) grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita;

Si precisa inoltre quanto segue:

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

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

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

- si richiamano come propri gli indirizzi della Conferenza dei Servizi conclusiva tenutasi il 21/03/2000, per le parti non espressamente richiamate ai punti precedenti.

In materia di aree per standard urbanistici si applicano sempre le norme della L.R. 47/78 e s.m.i., con le seguenti precisazioni:

- a) alle medie e grandi strutture commerciali si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali;
- b) nel caso di medie o grandi strutture collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, nella convenzione il Comune potrà prevedere la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale;

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

Per la disciplina relativa alla dotazione di parcheggi pertinenziali e all'accessibilità si rimanda a quanto previsto dai punti 5.2 e 5.3 della Delibera del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.99 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 lett. a) L.R. 14/99".

A tale deliberazione si rinvia per ogni altro parametro edilizio - urbanistico non compreso nel presente articolo.

Art. 91 - Norme per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di telefonia mobile cellulare. Adeguamento alla L.R.n.30/2000 e ss.mm.

PUNTO I - PREMESSA

La presente normativa urbanistico-edilizia disciplina, nel rispetto della legislazione vigente, il rilascio dei titoli edilizi per l'installazione di antenne per telefonia mobile sul territorio comunale di Montiano, le forme di localizzazione e distribuzione sul territorio degli impianti, il monitoraggio e il controllo delle emissioni elettromagnetiche e gli eventuali interventi di risanamento, delocalizzazione e razionalizzazione.

PUNTO 2 - PROCEDURE AUTORIZZATIVE E TITOLI EDILIZI

◆ Programma annuale delle installazioni

- Al fine di garantire la collocazione ottimale degli impianti nel territorio comunale, con particolare riferimento alla esposizione della popolazione, i gestori di rete di telefonia mobile presentano all'Amministrazione Comunale entro il 30 settembre di ogni anno, un "Programma annuale delle installazioni fisse e mobili da realizzare l'anno successivo", corredato dalla localizzazione degli apparati e dalla documentazione tecnica per la valutazione dei campi elettromagnetici, come previsto dalla normativa vigente.
- Il Comune, attraverso la pubblicazione su almeno un quotidiano ad ampia diffusione locale, dà notizia alla cittadinanza dell'avvenuta presentazione del Programma. Entro 30 giorni dalla pubblicazione sul quotidiano, i cittadini, i titolari di interessi pubblici o privati, nonché dei portatori di interessi diffusi costituiti associazioni o comitati cui possa derivare un pregiudizio dall'installazione dell'impianto, possono presentare osservazione al piano delle installazioni.
- Il Comune, acquisito il parere vincolante di ARPA e AUSL, approva il Programma di cui al presente articolo entro 90 giorni.
- L'approvazione può riguardare anche singole parti del piano.

◆ Permessi di costruire o D.I.A. (L.R. 31/02 e s. m)

- Le installazioni che comportino la realizzazione di opere edilizie, ovvero cambio di destinazione d'uso senza opere, sono soggette al rilascio degli ordinari provvedimenti in materia edilizia (Permesso di costruire) ovvero alla Denuncia di Inizio Attività, ai sensi della Legge Regionale 31/02 e s.m., in base alla caratteristica dell'intervento e precisamente (ai sensi del D.Lgs n.259 del 01.08.03 art.87) nel caso di installazione di impianti con tecnologie UMTS od altre, con potenza in singola antenna uguale od inferiore ai 20 watt, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione dei

valori di attenzione e degli obiettivi di qualità sopra indicati è sufficiente la D.I.A., presentata ai sensi della L.R. n.31/02 art.8, comprese le collocazioni a terra degli impianti.

- Le installazioni su edifici esistenti potranno prevedere il riuso di eventuali volumi tecnici dismessi o non più funzionali alle esigenze degli immobili dei quali sono di pertinenza, fermo restando che l'altezza dei vani tecnici collocati sul solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio (copertura, lastrico solare, ecc.) non potrà superare Tre (3) metri, al fine di mitigare il più possibile l'impatto visivo. Inoltre, l'installazione dei tralicci di sostegno delle antenne installate sugli edifici esistenti non potrà superare l'Hmax prevista dalle presenti Norme tecniche di attuazione, relativamente alle zone di PRG interessate.
- I locali di cui al presente articolo, comma 2, dovranno essere ad uso esclusivo del gestore di telefonia mobile che si assume la piena responsabilità dei medesimi e provvede all'eventuale messa a Norma degli stessi.

Ogni installazione di antenne per telefonia mobile deve essere preventivamente autorizzata ai sensi della legislazione vigente.

L'istanza **Autorizzazioni all'installazione di impianti (Titoli Edilizi)**

- per il rilascio del prescritto Titolo Edilizio, in marca da bollo, è presentata o inviata, all'Ufficio Protocollo del Comune, corredata, dalla seguente documentazione: parere ARPA e AUSL;
- Permesso di Costruire, ovvero Denuncia di Inizio Attività studi e valutazioni previsti dal presente regolamento (vedasi punto 4 lett.c)
- L'Ufficio Tecnico Comunale previa verifica della completezza e della regolarità della documentazione prodotta, rilascia o diniega il Titolo Edilizio entro un termine massimo di novanta (90) giorni per le nuove installazioni e di quarantacinque (45) giorni per le modifiche agli impianti esistenti. I rilievi sono a carico del gestore e l'Amministrazione Comunale commissiona tale controllo. Tale metodologia si applica sia agli impianti nuovi e agli impianti esistenti da modificare, e comunque in tutte quelle situazioni in cui si prevede la modifica del campo elettro-magnetico.
- I termini di cui al comma precedente, decorrono dal giorno di protocollazione della domanda.
- Il responsabile del procedimento può richiedere, nel termine di quindici (15) giorni dal ricevimento della domanda, l'eventuale integrazione della pratica. In tal caso i termini rideducono dall'inizio.
- Si definiscono stazioni mobili, quelle che, per necessità temporanee o per esigenze tecniche, sono installate su supporti mobili (Direttiva Regione Emilia-Romagna, delibera di O.R. n.107 del 20.02.2001 art. 12). I termini temporali sono quelli stabiliti dalla precedente legislazione regionale.
- Le stazioni mobili non possono rimanere in essere per più di quattro (4) mesi dalla data del Titolo Edilizio rilasciato dalla Amministrazione Comunale. Potranno essere autorizzate, eventuali proroghe, facendone richiesta scritta all'ufficio competente entro 30 giorni dalla scadenza del Titolo Edilizio temporaneo, solo su motivate ragioni tecnico-funzionali.
- Nel caso di installazione di microcelle, a prescindere dall'analisi teorica, si considera obbligatoria la verifica strumentale.
- Per quanto non previsto dal presente articolato, si applica il D.Lgs. n.259/03 "Codice delle comunicazioni elettroniche" art.87 e la L.R. n.30/00 modificata e integrata dalla L.R. n.34/0 1.

PUNTO 3 - PROCEDURE DI CENSIMENTO, CONTROLLO E MONITORAGGIO

Censimento delle stazioni radio-base esistenti

- I soggetti gestori del pubblico servizio di telefonia cellulare, in rapporto alla situazione esistente, si impegnano a fornire tutti gli elementi per la realizzazione di un censimento degli impianti per la telefonia mobile esistenti sul territorio comunale.
- Al fine di pianificare lo sviluppo delle stazioni radio base, l'Amministrazione comunale inserisce nelle tavole di PRG la localizzazione delle stazioni radio base esistenti. In tale mappa, compaiono i siti sensibili, anche questi inseriti nella tavola di PRG, per i quali dovranno essere perseguiti gli obiettivi di qualità previsti dalle presenti norme.
- Sulle zone di attenzione indicate da ARPA, l'Amministrazione effettua una campagna di rilevamenti sulla effettiva esposizione degli edifici più interessati, in riferimento allo sviluppo Urbano ed Edilizio.

Controlli e monitoraggi

- Le forme di controllo e monitoraggio delle emissioni elettromagnetiche e del rispetto di tutti gli aspetti tecnici, vengono assegnati per competenza in materia all'organismo istituzionalmente preposto (ARPA), con cui l'Amministrazione si impegna in tempi utili a stipulare apposita convenzione che regoli tra gli altri aspetti: modalità di controllo teorico;
- modalità di controllo e monitoraggio relativi ai nuovi impianti posti nelle cosiddette zone di attenzione di cui all'Art. 5 comma 3 del presente regolamento, e agli impianti che abbiano subito una qualsiasi modifica, così come previsto dall'Art.7 del presente regolamento;

- tempi e modalità necessari per i monitoraggi e controlli da effettuarsi con urgenza, segnalati dall'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dall'art.6.
- I controlli ed i monitoraggi delle emissioni elettromagnetiche, nei limiti e per gli aspetti consentiti dalla Legge e non riservati esclusivamente all'ARPA, possono essere affidati dall'Amministrazione Comunale, anche a soggetti con cui il Comune di Montiano stipulerà apposita convenzione.
- Ai suddetti controlli, oltre al personale tecnico comunale, possono presenziare i rappresentanti designati dai Consigli di Frazione o dai comitati spontanei.
- Qualora si riscontrino, per edifici o luoghi con permanenza superiori alle quattro (4) ore consecutive, livelli di campo elettromagnetico (misurati e/o calcolati) superiori al limite di attenzione di 3 V/m, i rilevamenti di cui ai commi precedenti, andranno ripetuti con una certa frequenza, in riferimento alle 4 fasce orarie e alle stagioni.
- Nel caso in cui l'ARPA rilevi la violazione dei limiti di emissione delle onde elettromagnetiche e degli altri parametri tecnici, trasmette i risultati all'Amministrazione Comunale, per i provvedimenti di competenza.

PUNTO 4 - DISPOSIZIONE TECNICHE E LIMITAZIONI

Disposizioni tecniche

I limiti di esposizione dovranno essere conformi alla legislazione nazionale e regionale in vigore nel tempo, che fissa i valori di attenzione, gli obiettivi di qualità, le tecniche di misurazione e il rilevamento dell'inquinamento elettromagnetico.

Concentrazioni delle antenne su una stessa struttura

Al fine di evitare il proliferare di antenne, l'Amministrazione Comunale, sulla base del programma annuale delle installazioni di cui al presente articolo, può richiedere agli Enti gestori la predisposizione di progetti di concentrazione delle stazioni radiobase, su cui installare più impianti indipendenti utilizzabili dai diversi gestori, regolamentandone la disposizione, tenendo conto della sommatoria dei campi elettromagnetici.

◆ Tutele Urbanistico-Edilizie e Paesaggistico-Ambientali

- ◆ Vista la L.R. n.34/01, art. 1 relativamente ai possibili impatti sul paesaggio storico, culturale e ambientale e considerate le previsioni Urbanistico-Edilizie e Paesaggistico-Ambientali, previste dagli strumenti di pianificazione Regionali, Provinciali e Comunali per migliorare la qualità urbanistico-edilizia dell'installazione di nuovi impianti, **si fa divieto di installare stazioni radio-base entro un raggio di 150 metri da:** centri storici; riserve naturali parchi e/o similari; scuole, asili e altri luoghi destinati all'infanzia; case di cura-protette e residenze per anziani; attrezzature sportive.
- ◆ **E' fatto divieto di installare stazioni radio-base** nelle aree sottoposte a vincolo di tutela ambientale di cui al Decreto Legislativo n° 490 del 29 ottobre 1999 e riguardante "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", a norma dell'articolo 1 della Legge 8 ottobre 1997, n.352, nonché sugli edifici di valore storico, architettonico, monumentale, culturale, testimoniale e nelle aree e giardini di pregio, nonché all'interno e nell'intorno di 150 metri dai "Centri Storici", così come individuati nel PRG del Comune di Montiano.
- ◆ Deve essere mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e deve comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesaggistici ed architettonici, così come previsto dalle N.T.A. del Comune di Montiano, del P.T.C.P. (matrice Ambientale) dell'Amministrazione Provinciale di Forlì- Cesena, art.19 "Zone di Particolare Interesse Paesaggistico Ambientali". Per mitigare gli impatti Urbanistico-Edilizi, e dove è possibile, i fabbricati o le strutture che devono ospitare le apparecchiature a servizio delle antenne, dovranno essere interrati. Diversamente tali fabbricati e strutture, dovranno essere nascoste mediante la realizzazione di una cortina arborea e/o similare, dotata di impianto di irrigazione automatica e sarà onere dei gestori o chi per loro la manutenzione e la cura di detta cortina. In pratica dovrà essere richiesta una valutazione di impatto ambientale in forma semplificata ai sensi del comma 2 dell'art.2 bis della L. 01.07.1997 n.189.
- ◆ Ai sensi dell'art.9, comma 1 della L.R.n.30 del 31.10.2000 e ss.mm. le localizzazioni di nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R.n.11 del 1998 nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

◆ Obiettivi di qualità e minimizzazione dell'impatto degli impianti

- ◆ Al fine di evitare il proliferare di antenne e di minimizzare il numero degli impianti, così da assicurare il corretto insediamento Urbanistico- Territoriale degli stessi, l'Amministrazione

Comunale individua aree, strutture, fabbricati ecc., pubbliche o private sulle quali possono essere installate antenne radio-base, singole o concentrate. I siti sono individuati nella cartografia del PRG.

PUNTO 5 - PROCEDURE DI RISANAMENTO E SANZIONI

Programmi di risanamento

Qualora, ARPA riscontri un superamento del livello massimo consentito del quadro normativo vigente, l'Amministrazione dispone, con Ordinanza Dirigenziale, il risanamento ovvero la delocalizzazione degli impianti di telefonia mobile e relativi vani tecnici, prevedendo a tal fine un termine non superiore a 180 giorni.

In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale procede d'ufficio alla disattivazione totale dell'impianto, e alla demolizione de vani tecnici, ponendo le spese a carico della ditta proprietaria, secondo la legislazione vigente in materia.

In caso di dismissione degli impianti sia da parte dell'ente gestore, sia dalla proprietaria, gli impianti e i relativi vani tecnici devono essere completamente rimossi.

Sanzioni

In caso di inottemperanza al presente regolamento nonché alle leggi Nazionali e Regionali in materia, si richiama quanto previsto dalla vigente Normativa.

Art.92 - INQUINAMENTO ACUSTICO - Zonizzazione Acustica

Ai sensi ed agli effetti dell'art.3 della L.R.15/2001 Il Comune provvede alla redazione della classificazione acustica del proprio territorio per zone omogenee.

Fino all'approvazione ai sensi di Legge del Piano di Classificazione e di Zonizzazione Acustica Comunale si applicano le disposizioni transitorie della L.n° 447 del 26.10.1995 e della L.R.15/2001.