

REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
PROVINCIA DI BOLOGNA



COMUNE DI IMOLA

Settore

**Urbanistica, Edilizia privata e Ambiente**

**Variante Generale al Piano Regolatore Generale**

Modificata con la Variante Z al PRG approvata con delibera di  
C.C. 26 del 27/02/2013

*Legge Regionale n. 47/1978 e successive modificazioni e integrazioni*

# Piano Regolatore Generale

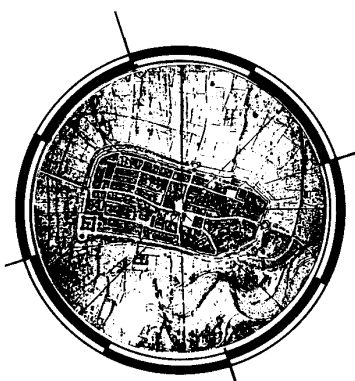
**Sindaco**  
Daniele Manca

**Assessore  
all'Urbanistica**  
Andrea Bondi

**Segretario  
Comunale**  
Simonetta D'Amore

**Dirigente Settore**  
Fulvio Bartoli

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



---

aggiornato a seguito dell'ultima  
modifica approvata in data 27/02/13

---



# DEFINIZIONI

## ELEMENTI PRIMARI DI RIFERIMENTO

**Accorpamento urbanistico:** agglomerato di unità edilizie purché non comporti l'apertura di nuovi passi carrai, la realizzazione di strade di accesso e le unità edilizie siano poste alla distanza massima di 15 metri dall'edificio principale o da altro edificio esistente (fatte salve distanze maggiori valutate in sede di PSA).

**Allineamento riconoscibile:** la linea data dall'edificazione esistente in lotti contigui.

**Edificio:** fabbricato coperto ad esclusione di portici, tettoie e similari.

Per edifici "esistenti" si intendono quelli esistenti al 29.04.1999.

**Edificio di base residenziale:** quello strutturalmente conformato per l'utilizzazione abitativa. Ad esso sono assimilati gli edifici agricoli promiscui comprendenti residenza e annessi rustici.

**Edificio di base specialistica:** quello strutturalmente conformato per funzioni specialistiche non abitative.

**Edificio funzionale all'esercizio dell'attività agricola:** quello realizzato in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei soggetti qualificati.

**Locale/vano:** spazio delimitato nel suo perimetro da pareti.

**Manufatto edilizio:** qualsiasi opera edilizia diversa dall'edificio.

**Superfetazione:** porzione di edificio incongrua rispetto all'impianto originario e alle sue organiche espansioni.

**Unità edilizia:** edificio costituito da una o più unità immobiliari.

**Unità immobiliare:** la minima entità immobiliare.

**Unità di spazio:** comprendono unità edilizie e unità di spazio scoperto, come portici, giardini, corti e simili.

**Progetto unitario:** il progetto riferito ad uno o più fabbricati che insistono sul confine tra due o più lotti adiacenti.

## ELEMENTI DI RIFERIMENTO DEL TERRITORIO NON URBANO

**Azienda agricola:** unità tecnico-economica strutturata per la produzione agraria, silvicolturale e zootecnica, costituita da terreni agrari, anche non contigui, e dagli edifici e manufatti ivi collocati.

**Insedimento rurale:** il complesso di edifici e di aree di pertinenza sito nei fondi rustici e distinto dai terreni agrari.

**Superficie fondiaria in produzione:** la superficie agricola utilizzata ad attività di ordinaria coltivazione del suolo, o di silvicoltura, con esclusione dell'area occupata dall'insediamento rurale.

**Fondo rustico:** terreno agricolo della medesima proprietà costituente un unico appezzamento.

## ELEMENTI DI RIFERIMENTO DEL SISTEMA VIARIO ORDINARIO

**Confine stradale:** è quello individuato dalla tav. 1a, o quello che risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio o, in mancanza, è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

**Parcheggio di pertinenza:** la superficie coperta o scoperta, legata da vincolo pertinenziale a un edificio o a un'unità immobiliare, destinata al ricovero o alla sosta dei veicoli, comprensiva degli spazi di manovra.

**Parcheggio pubblico:** la superficie pubblica, coperta o scoperta, destinata alla sosta dei veicoli, comprensiva degli spazi di manovra.

## ELEMENTI E PARAMETRI EDILIZI

**H = Altezza (di un edificio):** può essere espressa in numero di piani oppure come misura lineare, nei seguenti termini:

1) se in numero di piani: è il numero di piani fuori terra, stabilendo per essi un'altezza lorda media di 3,30 m;

2) se in misura lineare: è la distanza in metri fra la quota al suolo dell'edificio e la più alta delle seguenti quote:

a) la quota dell'intradosso del solaio di copertura all'incrocio con la parete esterna del muro perimetrale lungo il quale è posta la linea di gronda;

b) la quota dell'intradosso delle travi di copertura all'incrocio con la parete esterna del muro perimetrale per gli edifici di base specialistica con copertura a shed o simili.

Ai fini del calcolo delle altezze non vengono computati i dislivelli generati da corsie di manovra interrate e/o seminterrate.

Per altezza media degli edifici contigui si intende la media delle altezze misurate in piani degli edifici di base residenziale adiacenti a tutti i lati del lotto.

Per altezza media degli edifici circostanti, in assenza di edifici contigui, si intende la media delle altezze misurate in piani degli edifici di base residenziale compresi in un raggio di 50 m dai confini del lotto.

In caso di risultato frazionario è ammesso l'arrotondamento all'unità superiore.

Per altezza "esistente" si intende quella esistente al 29.04.1999.

**Altezza lorda del piano:** è la distanza tra il pavimento di un piano e l'estradosso del solaio superiore e/o dell'intradosso della copertura.

**Altezza netta del piano:** è la distanza tra il pavimento e il soffitto di un piano, o l'intradosso di eventuali travature quando il loro interasse risulti inferiore a metri 1. Per soffitti inclinati o curvi è la media delle altezze misurate sui due punti estremi.

**Dc = Distanza dai confini:** la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dal confine del lotto di proprietà o dal confine di zona, con esclusione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi fino a uno sbalzo di 1,50 m.

**Distanza tra gli edifici:** la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra edifici diversi, con esclusione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi fino a uno sbalzo di 1,50 m.

La distanza tra edifici va misurata in modo radiale e non può essere inferiore a 10 m.

Sono consentite, per i fabbricati a servizio dell'abitazione, se non fronteggianti in nessun lato, distanze non inferiori a 6 m.

**Ds = Distanza dalle strade:** la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dal confine stradale, con esclusione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi fino a uno sbalzo di 1,50 m.

**Piano di un edificio:** è lo spazio da pavimento a soffitto.

**Piano fuoriterra:** è il piano il cui pavimento si trovi in almeno il 50% dei suoi punti perimetrali ad una quota uguale o superiore alla quota del suolo.

**Piano interrato:** è il piano il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore alla quota al suolo.

**Piano seminterrato:** è il piano il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota non superiore a 1,50 m rispetto alla quota del suolo.

**Piano sottotetto:** è l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura.

**Piano terra:** è il primo piano fuori terra.

**Quota al suolo:** la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo di un edificio, escluse eventuali corsie di manovra interrate e/o seminterrate.

**Soppalco:** è il solaio praticabile, realizzato per suddividere parzialmente in altezza un unico vano.

**Sa = Superficie accessoria:** è la somma delle superfici di un edificio con funzioni di servizio alla destinazione principale. E' composta da:

- a) i balconi in loggia, a sbalzo e/o su pilastro sia per la parte eccedente i 2 m di luce e sia per la parte superiore a 10 mq ciascuno;
- b) pensiline, sporti e simili per la parte eccedente i 2 m di luce;
- c) i porticati ad uso privato;
- d) i sottotetti non abitabili aventi altezza media superiore a 1,80 m;
- e) i soppalchi non abitabili dove l'altezza media sia superiore a 1,80 m;
- f) le corsie di manovra coperte delimitate da muri, nelle autorimesse, per la parte eccedente i 6 m di larghezza;
- g) le autorimesse e/o garage;
- h) gli androni e i vani di ingresso comuni a più unità immobiliari, compresi quelli di servizio relativi all'utilizzazione per manifatture;
- i) i locali destinati esclusivamente agli impianti tecnologici (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.);
- j) vani scala condominiali, computati a tutti i piani con esclusione dell'ultimo, e vani ascensore, computati una sola volta;
- k) cantine, lavanderie e simili, quali locali di servizio alla residenza ed esclusivamente se realizzate ai piani interrati, seminterrati, terra e sottotetto;
- l) esclusivamente per le zone D e per gli ambiti di cui all'Appendice 1 ricadenti in tali zone: locali destinati ai servizi sociali, associativi e ricreativi dei dipendenti (mensa, auditorium, spazi per la formazione, uffici sindacali, nursery, ecc.);
- m) i cavedii per il passaggio di canalizzazioni/tubazioni impiantistiche, a tutti i piani;
- n) i locali destinati agli impianti tecnologici di microgenerazione o per allaccio al teleriscaldamento e/o teleraffrescamento, se ad uso condominiale con oltre 9 alloggi, oltre la superficie di 8 mq.

**Set = Superficie edilizia totale:** è la somma della superficie di tutti i piani fuori terra e interrati di un edificio.

Non sono considerate facenti parte della set:

- a) le murature perimetrali e gli sguinci di porte e finestre;
- b) i balconi in loggia, a sbalzo e/o su pilastro con luce fino a 2 m e non superiori a 10 mq ciascuno: l'eccedenza si computa;
- c) pensiline, sporti e simili con luce fino a 2 m: l'eccedenza si computa;
- d) scale di sicurezza esterne per accedere al piano primo e superiori, quando sono aggiuntive alle scale principali dell'edificio e non sono a servizio esclusivo di singole unità immobiliari, e rampe a scivolo esterne;
- e) i porticati ad uso pubblico;
- f) i sottotetti dove l'altezza media dei locali, non sia superiore a metri 1,80;
- g) i soppalchi dove l'altezza media non sia superiore a 1,80 m;
- h) i terrazzi in falda;
- i) i lastrici solari, anche carrabili, quale copertura piana dell'edificio o di una porzione di esso;
- j) ad esclusione degli edifici in zona agricola, le corsie e le rampe di manovra coperte delimitate da muri, nelle autorimesse, fino a 6 m di larghezza: l'eccedenza si computa;
- k) i parcheggi pertinenziali e relativi spazi di manovra, negli ambiti di cui all'Appendice 1 e di altezza non superiore a 2,5 m, esclusivamente se relativi a utilizzazioni per *attività direzionali ed erogazione di servizi, commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, manifatture, strutture culturali e strutture ricreative*, nella misura di cui alla Tabella 1 del titolo VIII; la quantità di parcheggi pertinenziali può essere raddoppiata se la parte eccedente la dotazione di cui alla Tabella 1 del titolo VIII è interrata e purché tali parcheggi siano legati da vincolo pertinenziale alle relative utilizzazioni; nel caso di autorimesse con dimensioni superiori a 1.500 mq soggette al D.M. 1/2/86 e seguenti (norme antincendio) sono consentite altezze interne fino a 3,00 m nonché corsie e rampe di manovra con larghezza fino a 8,00 m;
- l) i locali destinati agli impianti tecnologici di microgenerazione o per allaccio al teleriscaldamento e/o teleraffrescamento, se ad uso condominiale con oltre 9 alloggi, fino ad una superficie massima di 8 mq;
- m) il vano scala condominiale dell'ultimo piano ed il vano ascensore per tutti i piani, escluso il primo.

Per Set "esistente" si intende quella esistente al 29.04.1999.

**Superficie edilizia totale lorda:** è composta da:

a) la Set;

b) le superfici di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l) e m) della definizione di Set.

**Su = Superficie utile:** è la superficie risultante detraendo la Sa dalla Set.

**Sv = Superficie di vendita di un esercizio commerciale:** è quella destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati all'esercizio di vendita. Sono escluse le superfici dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti e gli spazi di "avancassa" non adibiti all'esposizione di merci.

**Superficie di vendita di un centro commerciale:** è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

**VI = Visuale libera:** è il rapporto fra la distanza dai confini e dalle strade e l'altezza dell'edificio ( $D_c/H$  e  $D_s/H$ ).

**Volume (di un edificio) :** è dato dalla Set di ogni piano per la relativa altezza lorda.

## PARAMETRI URBANISTICI

**Q = Rapporto fondiario di copertura:** il rapporto tra la Sc e la Sf, espresso in mq/mq, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria.

**Sc = Superficie coperta:** l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di un edificio, con esclusione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi e fino a uno sbalzo di metri 1,50, dei macchinari, dei silos, delle cisterne e similari purchè privi di copertura.

**Sf = Superficie fondiaria:** la superficie reale di un'area di intervento, al netto delle aree per opere di urbanizzazione.

**St = Superficie territoriale:** la superficie totale di un ambito di intervento, comprensiva delle aree per le opere di urbanizzazione.

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria:** il rapporto tra la Set e la Sf, espresso in mq/mq o in mq/ha.

**Ut = Indice di utilizzazione territoriale:** il rapporto tra la Set e la St, espresso in mq/mq o in mq/ha.

## TRASFORMAZIONI

**Ampliamento:** l'incremento della superficie edilizia totale, o del volume, o di entrambi, rispetto all'edificio esistente. L'incremento della Set, se contestuale all'incremento del volume, deve costituire un accrescimento organico dell'edificio.

**Demolizione:** l'eliminazione totale o parziale di un edificio.

**Demolizione e ricostruzione:** la realizzazione di un edificio o di sue parti, a seguito di demolizione anche parziale, facente riferimento al medesimo provvedimento abilitativo.

**Manutenzione ordinaria:** gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e dei pavimenti e dei rivestimenti interni degli edifici esistenti, nonché quelli necessari a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e/o igienico sanitari esistenti.

**Manutenzione straordinaria:** gli interventi, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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.

**Nuova costruzione:** la realizzazione di un nuovo edificio.

**Recupero ambientale:** gli interventi finalizzati alla restituzione di aree di ex cava, mediante ritombamento, alla produzione agricola seguendo procedure semplificate ai sensi del D.M. 05/02/1998 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi di recupero ambientale sono ammessi unicamente nelle aree a ciò destinate dal P.R.G.

**Restauro e risanamento conservativo:** gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con esse 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. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo sugli edifici di cui alle Appendici 2 e 3 alle NTA si applica la definizione di cui all'art. 36 della L.R. 47/78.

**Ristrutturazione edilizia:** gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti, senza aumento del volume e delle altezze. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici di cui alle Appendici 2 e 3 alle NTA si applica la definizione di cui all'art. 36 della L.R. 47/78.

**Trasformazione fisica:** la modifica dello stato fisico di un immobile.

**Trasformazione funzionale (o mutamento dell'uso):** la modifica nell'utilizzo di un immobile.

## UTILIZZAZIONI E ATTIVITÀ

**Utilizzazione in atto di un immobile:** l'uso stabilito dal più recente titolo autorizzativo o, in caso di indeterminatezza, l'uso risultante dalla classificazione catastale o da quella reale comprovata da legittimi atti contrattuali.

Le utilizzazioni e le attività delle unità di spazio si distinguono in:

1. **abitazioni collettive:** quelle destinate a comunità o gruppi per lo svolgimento di peculiari attività; si distinguono in:
  - 1.1. **caserme;**
  - 1.2. **collegi, convitti e studentati;**
  - 1.3. **conventi e simili;**
  - 1.4. **foresterie;**
  - 1.5. **ospizi, case di riposo;**
  - 1.6. **sedi carcerarie e simili;**
  - 1.7. **foresterie per lavoratori stagionali;**
2. **abitazioni ordinarie:** gli alloggi e i relativi servizi di pertinenza (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, autorimesse e simili);
3. **abitazioni rurali:** gli alloggi e i relativi servizi di pertinenza destinati alle esigenze degli addetti all'agricoltura, alla zootecnia e all'itticoltura, nonché dei loro nuclei familiari;
4. **annessi rustici:** edifici ad uso non residenziale al servizio dell'azienda agricola;
5. **abitazioni specialistiche:** gli alloggi caratterizzati da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza, di specifici ambienti di lavoro, destinati a particolari categorie della popolazione (anziani, disabili e simili);
6. **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura:** quelle volte alla trasformazione dei prodotti, distinte in:
  - 6.1. **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali:** quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti provenienti per almeno il 50% dalla medesima azienda o dalle medesime aziende;
  - 6.2. **attività produttive agro-industriali:** quelle al servizio delle produzioni agricole volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti prevalentemente non propri;
7. **attività direzionali e erogazione di servizi:** quelle pubbliche o private che svolgono funzioni di rappresentanza, direzione e amministrazione e che erogano servizi alle persone o alle imprese, con relative funzioni di servizio; si distinguono in:
  - 7.1. **uffici direzionali;**
  - 7.2. **uffici aperti al pubblico e uffici giudiziari:** gli uffici, sia pubblici che privati, preposti al rilascio di atti, certificazioni, autorizzazioni e all'erogazione di servizi;
  - 7.3. **uffici privati e studi professionali;**
8. **attività ricettive:** quelle volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo, si distinguono in:

- 8.1. **agriturismo;**
- 8.2. **alberghi, hotel, motel;**
- 8.3. **campeggi ed aree attrezzate per roulotte e caravan;**
- 8.4. **ostelli;**
- 8.5. **pensioni e locande;**
- 8.6. **residenze turistico-alberghiere;**
- 9. **attrezzature per la manutenzione del verde;**
- 10. **attrezzature tecnologiche:** gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di produzione ed erogazione di servizi tecnologici di interesse generale, comprensivi delle strutture di servizio e di supporto, si distinguono in:
  - 10.1. **impianti di depurazione;**
  - 10.2. **impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;**
  - 10.3. **impianti di produzione di energia;**
  - 10.4. **impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti;**
  - 10.5. **impianti per la raccolta delle acque meteoriche;**
  - 10.6. **impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili;**
- 11. **commercio al dettaglio:** le attività attinenti l'acquisto e la rivendita al consumatore finale di qualsiasi prodotto; si distinguono in:
  - 11.1. **esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza:** esercizi di piccola dimensione aventi Sv non superiore a 250 mq e relativi magazzini, depositi, spazi tecnici e simili;
  - 11.2. **medio-piccole strutture di vendita:** esercizi e centri commerciali, con Sv compresa tra 251 e 1.500 mq;
  - 11.3. **medio-grandi strutture di vendita:** gli esercizi e i centri commerciali con Sv compresa tra 1.501 e 2.500 mq;
  - 11.4. **grandi strutture di vendita alimentari:** con Sv compresa tra 2.501 e 4.499 mq;
  - 11.5. **grandi strutture di vendita non alimentari:** con Sv compresa tra 2.501 e 9.999 mq;
  - 11.6. **grandi strutture di vendita di livello superiore alimentari:** con Sv di almeno 4.500 mq;
  - 11.7. **grandi strutture di vendita di livello superiore non alimentari:** con Sv di almeno 10.000 mq;
  - 11.8. **centri commerciali di vicinato:** complessi costituiti da singoli esercizi che rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, anche con l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
  - 11.9. **centri commerciali di attrazione di livello inferiore:** comprensivi di medie e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori a 4.500 mq. di Sv se alimentari, e inferiori a 10.000 mq. per quelle non alimentari e con St fino a 5 ha;
  - 11.10. **centri commerciali di attrazione di livello superiore:** comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui Sv complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui Sv superino complessivamente i 10.000 mq;
  - 11.11. **commercio al dettaglio di carburanti:** distributori di carburanti per autotrazione comprensivi di servizi accessori (magazzini, uffici, spazi tecnici);
  - 11.12. **pubblici esercizi:** attività di vendita e consumo di alimenti e bevande;
  - 11.13. **magazzini:** strutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento di merci;
  - 11.14. **depositi a cielo aperto:** spazi scoperti destinati a depositi di materiali;
  - 11.15. **esposizioni merceologiche:** mostra di beni;
- 12. **commercio all'ingrosso:** lo stoccaggio e la vendita all'ingrosso di merci di qualsiasi genere, con esclusione dei combustibili, dei minerali e dei prodotti chimici per l'industria, comprensivo dei servizi connessi; si distingue in:
  - 12.1. **centri ed esercizi commerciali all'ingrosso:** strutture contenenti esercizi singoli e/o integrati dotati di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci;
  - 12.2. **mercati all'ingrosso:** strutture specialistiche per la commercializzazione all'ingrosso di prodotti;



- 13.elicicoltura:** l'allevamento di tipi commestibili di chiocchie;
- 14.itticoltura:** l'attività di allevamento di pesci, esclusa l'attività di pesca sportiva;
- 15.manifatture:** gli spazi funzionali alla produzione di beni, comprensivi delle attività di magazzino, amministrazione, commercializzazione e servizio; si distinguono in:
- 15.1. **lavorazione degli inerti:** frantumazione, lavorazione e riciclaggio di pietre, inerti, materiali di scavo e di risulta dell'attività edilizia;
- 15.2. **artigianato di produzione di beni e di servizi:** attività di produzione, lavorazione e commercializzazione di beni e attività di servizio alle persone, alla casa e alle altre attività urbane;
- 15.3. **artigianato e industria di produzione di beni vari:** diversi da quelli di cui al comma 15.2.;
- 15.4. **ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone:** le attività di rimessaggio di veicoli con relativi servizi;
- 15.5 **autodemolizione:** le attività di demolizione dei veicoli a motore radiati dalla circolazione;
- 16.ordinaria coltivazione del suolo:** l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali e i metodi di coltivazione tipici, o l'introduzione di nuove colture compatibili con l'ambiente;
- 17.orticoltura:** la coltivazione di ortaggi, fiori e piante ornamentali;
- 18.parchi urbani e territoriali;**
- 19.silvicoltura:** l'insieme delle attività connesse con l'impianto, la conservazione e l'utilizzo dei boschi, comprensive della raccolta dei prodotti secondari;
- 20.spazi verdi attrezzati;**
- 21.strutture associative:** le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose;
- 22.strutture cimiteriali;**
- 23.strutture culturali:** pubbliche e private, comprensive dei relativi servizi; si distinguono in:
- 23.1. **centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;**
- 23.2. **centri congressuali polivalenti;**
- 24.strutture per l'istruzione:** pubbliche e private, comprensive dei servizi connessi, si distinguono in:
- 24.1. **asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;**
- 24.2. **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, università,** comprensive dei relativi servizi;
- 24.3. **micro-nido**
- 25.strutture militari;**
- 26.strutture per la mobilità:** si distinguono in:
- 26.1. **strade;**
- 26.2. **parcheggi e spazi di sosta;**
- 26.3. **autorimesse,** comprensive delle attrezzature di servizio e di supporto;
- 26.4. **autostazioni;**
- 26.5. **linee ferroviarie;**
- 26.6. **scali e altre attrezzature ferroviarie;**
- 26.7. **stazioni;**
- 27.strutture religiose:** i luoghi di culto, comprensivi delle strutture complementari;
- 28.strutture ricreative:** pubbliche e private, comprensive delle attrezzature complementari, si distinguono in:
- 28.1. **teatri e cinematografi;**
- 28.2. **locali di spettacolo,** diversi da quelli di cui al punto 28.1., **sale di ritrovo e da gioco;**
- 28.3. **locali per video lottery terminal (VLT);**
- 28.4. **locali da ballo, discoteche e altre strutture di intrattenimento;**
- 28.5. **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
- 28.6. **impianti coperti per la pratica sportiva,** (palestre, piscine e simili);
- 28.7. **impianti per lo spettacolo sportivo,** (stadi, palasport e simili);

28.8. **impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;**

**29. strutture sanitarie e assistenziali:** pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive dei relativi servizi, si distinguono in:

29.1. **ospedali, cliniche, case di cura;**

29.2. **ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;**

29.3. **poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;**

29.4. **cliniche ed ambulatori veterinari;**

29.5. **ricoveri per animali;**

**30. zootecnia:** l'allevamento di animali in ricoveri permanenti; si distingue in:

30.1. **zootecnia di carattere familiare:** quando dispone di terreni sufficienti per eseguire lo spandimento dei liquami e non si superano i 15 q di peso vivo allevato per ha di superficie agricola utilizzata dell'azienda, calcolando il peso vivo secondo la tabella "A" nei seguenti limiti:

a) 10 q di peso vivo per ha per allevamenti di bovini e di equini, con un massimo di 16 capi;

b) 5 q di peso vivo per ha per allevamenti di suini, con un massimo di 50 capi;

c) 2 q di peso vivo per ha per allevamenti di ovini, con un massimo di 50 capi;

d) 1 q di peso vivo per ha per allevamenti cunicoli, con un massimo di 100 capi;

e) 1 q di peso vivo per ha per allevamenti avicoli, con un massimo di 200 capi;

30.2. **zootecnia di carattere aziendale o interaziendale:** quando dispone di terreni sufficienti per eseguire lo spandimento dei liquami e non si superano i 40 q di peso vivo allevato per ha di superficie agricola utilizzata dell'azienda, o delle aziende agricole associate, calcolando il peso vivo secondo la tabella "A" nei seguenti limiti:

a) 25 q di peso vivo per ha per allevamenti di bovini e di equini, con un massimo di 60 capi;

b) 8 q di peso vivo per ha per allevamenti di suini, con un massimo di 150 capi;

c) 6 q di peso vivo per ha per allevamenti di ovini, con un massimo di 250 capi;

d) 4 q di peso vivo per ha per allevamenti cunicoli, con un massimo di 2000 capi;

e) 3 q di peso vivo per ha per allevamenti avicoli; con un massimo di 2500 capi;

30.3. **zootecnia a carattere intensivo:** quando si eccedono i limiti definiti al punto 30.2;

30.4. **allevamento di animali domestici e di affezione:** l'allevamento di animali quali cani, gatti, uccelli, e simili.

TABELLA "A" - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME

BESTIAME		PESO MEDIO (in Kg)	MQ/CAPO
SUINI	capo adulto	80	1,2
	scrofa	180	3
	verro	200	3
	magrone	30	0,6
	lattonzolo	14	0,3
BOVINI	capo adulto	500	12
	vitellone o manza	300	10
	vitello o manzetta	100	5
EQUINI	fattrice o stallone	700	10
	puledro da ingrasso	200	10
OVINI	pecora o capra	50	1,2
	agnellone	18	1
CUNICOLI	coniglio riproduttore	3,5	0,3
	coniglio da ingrasso	1,8	0,3
AVICOLI	gallina ovaioia	2	0,3
	pollo da ingrasso	1	0,3

*N. B. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri di analogia o parametri oggettivi desunti dalla manualistica esistente in materia.*

# PARTE 0 DISPOSIZIONI GENERALI

## ARTICOLO 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione

1. La presente Variante al Piano regolatore del Comune di Imola ha efficacia sull'intero territorio compreso entro la sua circoscrizione amministrativa e persegue:
  - a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, quale condizione di ogni scelta di trasformazione;
  - b) la valorizzazione delle qualità presenti nel territorio, il ripristino delle qualità deteriorate e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità al sistema insediativo, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.

## ARTICOLO 2 - Elaborati costitutivi

1. La presente Variante è costituita da:
  - A) la **relazione e l'appendice quantitativa**; con l'illustrazione degli obiettivi, dei problemi rilevati, degli esiti delle analisi condotte, della descrizione della struttura del piano, dell'esplicitazione delle scelte operate, con le relative motivazioni, della verifica quantitativa della rispondenza delle scelte alle disposizioni sovracomunali e agli obiettivi assunti;
  - B) gli **elaborati grafici** di progetto:
    - 1.a. - diciannove tavole in scala 1:5.000, con le **disposizioni strutturali** afferenti le **trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili dell'intero territorio imolese**, corredata da:
      - 1.a/1 - un allegato con le schede di analisi delle unità edilizie e degli altri manufatti edilizi di interesse storico-testimoniale siti nel territorio non urbano;
    - 1.b. - una tavola in scala 1:1.000, con le **disposizioni strutturali** afferenti le **trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili** di tutte le **unità di spazio componenti l'insediamento urbano storico**;
    - 1.c. - due tavole in scala 1:2.000 e tre tavole in scala 1:1000, con le **disposizioni strutturali** relative alle **trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili** di tutte le **unità di spazio di interesse storico site all'esterno dell'insediamento urbano storico**;
    - 1.d. - diciannove tavole in scala 1:5.000, con le **disposizioni strutturali** afferenti le **limitazioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e alla salvaguardia dei materiali archeologici**;
    - 2.a. - diciannove tavole in scala 1:5.000, con le **disposizioni programmatiche** afferenti le **trasformazioni fisiche e le utilizzazioni consentite o prescritte dell'intero territorio**;
    - 2.b. - una tavola in scala 1:1.000, con le **disposizioni programmatiche** afferenti le **trasformazioni fisiche e le utilizzazioni consentite o prescritte relative alle unità di spazio componenti l'insediamento urbano storico**;
    3. - diciannove tavole in scala 1:5.000, con l'indicazione delle **limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi**;
    4. - una tavola in scala 1:25.000, con la **sintesi schematica** dei contenuti delle tavole precedenti;
    5. - una tavola in scala 1:25.000, con la **suddivisione del territorio comunale per soddisfare gli standard previsti dalla L.R. 47/78**;
  - C) le presenti norme, delle quali formano parte integrante:

- l'Appendice 1, con le **schede degli ambiti di progettazione unitaria**;
  - l'Appendice 2, con le **schede delle unità di spazio dell'insediamento urbano storico e delle unità di spazio di interesse storico site in altre parti del territorio urbano**;
  - l'Appendice 3, con le **schede delle unità di spazio di interesse storico site nel territorio non urbano**;
- D) la **relazione geologica** con le prescrizioni per i nuovi insediamenti.

### **ARTICOLO 3 - Efficacie e modalità applicative**

1. Le disposizioni della presente Variante sostituiscono integralmente, fatto salvo quanto disposto dagli artt. [66](#) e [75](#), quelle della Variante generale al Piano regolatore, approvato con deliberazione della Giunta regionale del 3 novembre 1987, n.5.164, e di ogni sua successiva variante generale o parziale. Hanno validità a tempo indeterminato, fatte salve nuove disposizioni regionali e/o provinciali.
2. Le disposizioni della presente Variante sono articolate in:
  - strutturali, volte a garantire la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, a delinearne le linee fondamentali e persistenti d'assetto, ad indicarne le trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata;
  - programmatiche, volte a precisare, in relazione ai fabbisogni di medio periodo nonché alle esigenze emergenti ed alle potenzialità di intervento di breve periodo, le trasformazioni attivabili o da attivare.
3. Le disposizioni strutturali, dettate dalla Parte 1 delle presenti norme, fanno riferimento alle Tavv. 1.a., 1.b., 1.c. e 1.d. della presente Variante.
4. Le disposizioni programmatiche, dettate dalla Parte 2 delle presenti norme, Tavv. 2.a. e 2.b., sono variate a seguito del variare delle disposizioni strutturali, con le quali devono essere costantemente coerenti. Sono soggette a revisione ogni quinquennio dalla loro entrata in vigore, mediante la formazione di una variante che le aggiorni per slittamento temporale.
5. Le limitazioni alle trasformazioni fisiche ammesse e alle utilizzazioni compatibili stabilite dai Titoli I, IV e VI, prevalgono sulle disposizioni dei Titoli II, III, e V.
6. Le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio di interesse storico site nel territorio urbanizzato e nel territorio non urbano sono disciplinate, ai sensi degli artt. [51](#) e [52](#), dalle schede che compongono le Appendici 2 e 3, anziché dalle disposizioni relative alle zone in cui ricadono.
7. Le schede dell'Appendice 1 contengono i parametri edilizi e le indicazioni progettuali per la definizione dei piani attuativi e dei progetti di sistemazione relativi agli ambiti di progettazione unitaria perimetrati nella Tav. 1.a. e hanno la medesima natura delle disposizioni strutturali.
8. Ogni trasformazione fisica e/o funzionale, relativa alle unità di spazio scoperto e alle unità edilizie, delle cui caratteristiche fanno fede i provvedimenti abilitativi e/o le risultanze catastali, è riferita alla situazione esistente alla data di adozione della Variante generale e disciplinata dalle presenti norme.
9. Nel caso di utilizzazione in atto difforme da quelle compatibili, è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. Nel caso di utilizzazioni non espressamente considerate, si procede per analogia con quelle più simili.
11. In tutte le zone l'attuazione delle nuove trasformazioni potrà avvenire solo ed in quanto vengano previste e realizzate tutte le opere relative ai collettori fognari che si rendessero necessarie per dare piena funzionalità ai nuovi insediamenti rispetto al relativo sistema di smaltimento dei reflui, nonché alla realizzazione e/o potenziamento del depuratore a cui afferiscono le acque.

# PARTE 1

## DISPOSIZIONI STRUTTURALI: TRASFORMAZIONI FISICHE AMMESSE E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI

### Titolo I Limitazioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio

#### Capo I Disposizioni riferite alle condizioni di pericolosità geomorfologica

##### **ARTICOLO 4 - Aree a elevata pericolosità**

1. Sono quelle su cui insistono frane attive. In tali aree, e in una fascia di rispetto di 50 m di larghezza a partire dal perimetro esterno delle frane attive, sono ammesse:
  - a) la bonifica, la regimazione delle acque superficiali e sotterranee, la stabilizzazione dei terreni per perseguire l'equilibrio geomorfologico;
  - b) l'ordinaria coltivazione del suolo nei terreni dove essa è già in atto alla data di adozione della presente Variante; il riformarsi della vegetazione spontanea, coerentemente con il riassetto idrogeologico delle aree interessate, con opere di regimazione idrica superficiale;
  - c) le **trasformazioni fisiche per gli edifici esistenti**, anche se parzialmente **inclusi nelle aree** a elevata pericolosità, di:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - demolizione;
  - d) le **trasformazioni fisiche per gli edifici esistenti**, anche se parzialmente **inclusi nella fascia di rispetto**, di:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione edilizia;
    - demolizione;
  - e) la manutenzione ordinaria e straordinaria e il consolidamento della viabilità extraurbana, delle strade poderali o interpoderali, delle piste di esbosco e di servizio forestale.
2. Le trasformazioni di cui ai punti c) e d) del comma 1, sono ammesse a condizione di non aumentare le unità immobiliari, e il carico urbanistico conseguente al mutamento d'uso.

3. Gli interventi di cui ai punti c), d) ed e) del comma 1, con esclusione della manutenzione ordinaria e della demolizione, sono consentiti a seguito di uno studio geologico-geotecnico particolareggiato.
4. E' ammessa la riprofilatura dei terreni dissestati a causa di eventi franosi per:
  - eliminare le fessurazioni;
  - realizzare il consolidamento dei terreni e la regimazione delle acque.
5. Non è ammesso:
  - il taglio dei boschi d'alto fusto, cedui e misti;
  - il passaggio di coltura da castagneto, pascolo cespugliato, pascolo arborato, incolto, incolto sterile ad altre qualità.
6. E' ammesso il taglio di esemplari arborei e arbustivi, isolati e a gruppi, solo per ragioni fitosanitarie, per opere di consolidamento dei terreni e di regimazione delle acque, con ripiantumazione di esemplari arborei o arbustivi autoctoni e ricostruendo gruppi, filari e siepi.

#### **ARTICOLO 5 - Aree caratterizzate da fragilità intrinseca e aree a forte rischio di instabilità**

1. Le **aree caratterizzate da fragilità intrinseca** sono quelle su cui insistono frane quiescenti e le fasce ad esse circostanti.  
Le **aree a forte rischio di instabilità** sono le scarpate fluviali e rocciose sottese ai cigli delle scarpate di cui alla Tavola 1.a. e le fasce a monte, di larghezza pari all'altezza delle scarpate sottostanti o, nel caso di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, a tre volte l'altezza delle stesse scarpate.  
In entrambe le tipologie di aree sono ammesse:
  - a) la bonifica, la regimazione delle acque superficiali e sotterranee, la stabilizzazione dei terreni per perseguire l'equilibrio geomorfologico;
  - b) l'ordinaria coltivazione del suolo, nei terreni ove essa sia già in atto alla data di adozione della presente Variante; il riformarsi della vegetazione spontanea, coerentemente con il riassetto idrogeologico delle aree interessate, con opere di regimazione idrica superficiale;
  - c) le **trasformazioni fisiche per gli edifici esistenti**, anche se parzialmente **inclusi nelle aree di cui al presente articolo**, di:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione edilizia;
    - demolizione;
  - d) la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il consolidamento della viabilità extraurbana, delle strade poderali o interpoderali, delle piste di esbosco e di servizio forestale;
  - e) la realizzazione di impianti tecnici per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile compatibili con il tipo di rischio.
2. Gli interventi di cui ai punti c), d), e) del comma 1, con esclusione della manutenzione ordinaria e della demolizione, sono subordinati a uno studio geologico-geotecnico particolareggiato.
3. Non è ammesso:
  - il taglio dei boschi d'alto fusto, cedui e misti;
  - il passaggio da castagneto, pascolo, incolto ad altre qualità di coltura.
4. E' ammesso il taglio di esemplari arborei e arbustivi, solo per ragioni fitosanitarie, per opere di consolidamento dei terreni e di regimazione delle acque, con ripiantumazione di esemplari autoctoni e ricostruendo gruppi, filari e siepi.

## ARTICOLO 6 - Aree di scadente qualità geotecnica

1. Le trasformazioni fisiche di **nuova costruzione**, di **demolizione e ricostruzione** e di **ampliamento** di edifici, e quelle per la **realizzazione di infrastrutture viarie carrabili**, sono subordinate a uno studio geologico-geotecnico particolareggiato, con riferimento:
  - alla capacità portante dei piani fondazionali;
  - alla stabilità geostatica;
  - al rischio idrogeologico.

## Capo II Disposizioni riferite alle condizioni di pericolosità idraulica

### ARTICOLO 7 - Aree a elevato rischio di allagamento

1. Sono ammesse, nei limiti previsti dall'Autorità di Bacino:
  - a) la realizzazione, nel rispetto del deflusso delle acque, per esigenze funzionali e di completamento, di:
    - linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
    - spazi di sosta;
    - impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico;
    - impianti per lo smaltimento dei reflui;
    - impianti per il trasporto dell'energia;
    - impianti per le telecomunicazioni.
  - b) le **trasformazioni fisiche per gli edifici esistenti**, purché non comportino il mutamento d'uso dei piani terra, dei piani seminterrati e interrati a residenza, di:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione edilizia, con esclusione dell'utilizzazione ad abitazioni dei piani terra, seminterrati e interrati;
    - demolizione;
    - demolizione e ricostruzione solo per i fabbricati esistenti ricadenti nelle aree oggetto di PAE e nei termini di cui al successivo comma 5 dell'art. 66.
2. Non è ammessa la realizzazione di:
  - piani seminterrati e interrati;
  - depositi di materiali inquinanti; è consentito il loro mantenimento solo se in camere stagne.
3. Non è ammessa l'attivazione di utilizzazioni per:
  - artigianato e industria di produzione di beni vari.

### ARTICOLO 8 - Aree a medio rischio di allagamento

1. Sono ammesse, nei limiti previsti dall'Autorità di Bacino, le **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione ediliziae, a condizione che il pavimento del primo piano fuoriterra si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a un metro dal piano di campagna:

- la demolizione e ricostruzione;
  - la nuova costruzione.
2. Non è ammessa la realizzazione di:
    - piani seminterrati e interrati;
    - depositi di materiali inquinanti; è consentito il loro mantenimento solo se in camere stagne.
  3. Non sono ammessi i mutamenti d'uso che comportino la realizzazione di unità immobiliari destinabili a residenza interamente poste al piano terra.
  4. Gli impianti tecnologici degli edifici devono essere collocati in posizione di sicurezza (oltre un metro sopra al piano di campagna).

## Capo III Disposizioni riferite alle condizioni di pericolosità idrogeologica

### ARTICOLO 9 - Aree ad alta vulnerabilità idrogeologica

1. Le **trasformazioni fisiche**, disciplinate da piani attuativi o da progetti di opere pubbliche, sono subordinate a misure per la tutela degli acquiferi, in base a uno studio idrogeologico particolareggiato.
2. Non sono ammesse la nuova realizzazione o il mantenimento di:
  - depositi interrati di materiali inquinanti, se non dotati di specifiche opere di sicurezza attiva (strutture di contenimento in cemento armato) e passiva (protezione catodica);
  - depositi interrati di materiali di qualsiasi natura, anche di piccole dimensioni, se non dotati di camere stagne.



# Titolo II Disposizioni relative al territorio non urbano

## Capo I Componenti della morfologia di origine naturale

**ARTICOLO 10** - Invasi ed alvei di piena ordinaria di corsi d'acqua, laghi e bacini

1. Sono identificati nella tavola 1.a.; a questi si aggiungono i corsi d'acqua classificati torrenti, rii e canali dalla Carta tecnica regionale.

Sono ammesse:

a) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di **impianti a rete e puntuali** per:

- l'approvvigionamento e la distribuzione idrica;
- lo smaltimento dei reflui;
- il trasporto dell'energia;
- le telecomunicazioni;

aventi rilevanza locale;

gli impianti puntuali sono ammessi, purché armonicamente inseriti nel paesaggio e mascherati con elementi vegetali, alle seguenti **condizioni**:

- H: 20 m;
- distanza dai fabbricati: 10 m;
- Ds: come previsto nell'[art. 58](#).

b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di:

- **percorsi pedonali e spazi di sosta** per mezzi di trasporto;
- **piste di esbosco e di servizio forestale** e **ponticelli** di larghezza non superiore a 3,5 m;

le infrastrutture sopra descritte devono essere pavimentate con materiali permeabili e non devono ostacolare il deflusso delle acque;

- **infrastrutture di difesa del suolo**, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e similari;

c) la realizzazione, senza impermeabilizzazione dei suoli, e la manutenzione di:

- **corridoi ecologici**;
- **spazi verdi attrezzati**;
- **parchi urbani e territoriali**; le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie.

d) l'installazione ed il mantenimento di:

- **cartellonistica** delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;
- **cartelli** recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;

e) le trasformazioni degli edifici disciplinati dall'[art. 52](#).

2. Negli **spazi scoperti** sono compatibili le seguenti **attività**:

- attività silvicolture;
- il riformarsi delle vegetazione spontanea a seguito della cessazione definitiva della coltivazione dei terreni.

3. Le **utilizzazioni compatibili** degli **edifici esistenti**, purché non in contrasto con l'[art. 52](#), sono:

- abitazioni ordinarie;

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - allevamento di animali domestici e d'affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
  - impianti di produzione di energia, solo per la realizzazione e la manutenzione di centrali idroelettriche.

## **ARTICOLO 11 - Zone Ea - Zone di tutela dei caratteri ambientali di corsi d'acqua, laghi e bacini**

### **1. Sono ammesse:**

- a) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di **impianti a rete e puntuali** per:
  - l'approvvigionamento e la distribuzione idrica;
  - lo smaltimento dei reflui;
  - il trasporto dell'energia;
  - le telecomunicazioni;
 aventi rilevanza locale;  
 gli impianti puntuali sono ammessi, purché armonicamente inseriti nel paesaggio e mascherati con elementi vegetali, alle seguenti **condizioni**:
  - H: 20 m;
  - distanza dai fabbricati: 10 m;
  - Ds: come previsto nell'[art. 58](#).
- b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di:
  - **percorsi pedonali e spazi di sosta** per mezzi di trasporto;
  - **strade poderali e interpoderali** di larghezza non superiore a 4 m;
  - **piste di esbosco e di servizio forestale** di larghezza non superiore a 3,5 m;
 le infrastrutture sopra descritte devono essere pavimentate con materiali permeabili;
  - **infrastrutture di difesa del suolo**, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e similari;
- c) la realizzazione, senza impermeabilizzazione dei suoli, e la manutenzione di:
  - **corridoi ecologici**;
  - **spazi verdi attrezzati**;
  - **parchi urbani e territoriali**; le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie.
- d) la realizzazione e la manutenzione di **maneggi**;
- e) la realizzazione e la manutenzione di **orti collettivi**, ad opera:
  - del Comune di Imola;
  - di privati, con l'obbligo di stipula di convenzione con il Comune di Imola;
- f) la realizzazione e la manutenzione di **laghetti per la pesca sportiva** utilizzando depressioni esistenti a seguito di cessazione di attività estrattive, purché non in contrasto con il P.A.E.;
- g) la realizzazione, la manutenzione, il ripristino di **recinzioni** con pali di legno, rete metallica, siepi, muretti in mattoni faccia a vista, in pietra o intonacati; in caso di ripristino e nuova realizzazione l'altezza massima consentita è di 1,5 m. E' consentita una altezza fino a 2,5 m laddove siano presenti impianti di produzione di energia elettrica, estrazione di idrocarburi o altre strutture/impianti che possano generare problemi di pubblica incolumità;
- h) l'installazione ed il mantenimento di:
  - **cartellonistica** delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;
  - **cartelli** recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;

- i) la realizzazione di un unico **manufatto al servizio della coltivazione del fondo** con le seguenti caratteristiche:
- prefabbricato in legno naturale o comunque verniciato con vernice trasparente;
  - tetto a due falde;
  - dimensioni: base massima 8 mq, altezza massima al colmo 2,5 m;
- la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 2.000 mq;
- j) le trasformazioni degli **edifici esistenti**, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- j1) **trasformazioni fisiche** di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - ampliamento, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#);
  - demolizione e ricostruzione, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#) e al comma 5 dell'art. 66;
- j2) le trasformazioni fisiche non devono comportare la realizzazione di **unità edilizie aggiuntive**; negli edifici di base residenziale sono ricavabili fino a quattro **unità immobiliari ad uso abitativo**; per gli edifici con SET complessiva superiore a 475 mq il numero di unità immobiliari ad uso abitativo è il quoziente fra la SET e 95 mq a condizione che la dimensione minima degli alloggi previsti sia di almeno 95 mq. In questo caso il numero di unità immobiliari non deve superare le sei unità. E' consentito il mantenimento delle unità immobiliari esistenti alla data del 29.04.99;
- j3) l'**ampliamento** deve costituire un **accrescimento organico dell'edificio** mantenendo l'impianto originario e le caratteristiche strutturali e compositive;
- k) la **nuova costruzione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura e/o di annessi rustici**, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#), a condizione che tutti i fondi dell'azienda agricola ricadano nella zona Ea;
- k1) nel caso dell'esistenza di un **insediamento rurale**, i nuovi edifici, siano essi funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura e/o di annessi rustici, devono essere accorpati urbanisticamente con gli edifici esistenti;
- k2) in mancanza di insediamenti rurali, i nuovi fabbricati devono essere realizzati nel sito più distante dalle zone di cui all'art. 10;
- k3) non è ammessa la nuova costruzione di edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola per:
- macellazione e/o lavorazione delle carni di animali di allevamento;
  - caseifici;
- l) l'installazione di **serre** non stagionali e/o non amovibili nel rispetto delle disposizioni previste per gli annessi rustici;
- m) per **tettoie, baracche e simili**, e **proservizi di altezza fino a m 2,5**, è ammessa:
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - la demolizione senza recupero della volumetria;
- n) la realizzazione di **impianti scoperti per la pratica sportiva**, fino a un massimo di 2.000 mq di superficie, al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale; le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili, devono essere realizzate all'interno di edifici esistenti.

2. La nuova costruzione è vietata per una fascia di 10 m dal limite delle zone di cui all'[art. 10](#), con l'esclusione delle opere di interesse generale. Al fine di favorire il riformarsi della vegetazione ripariale, sono altresì vietati l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

3. Negli **spazi scoperti** sono compatibili le seguenti **attività**:

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività silvicolture;

- il riformarsi delle vegetazione spontanea a seguito della cessazione definitiva della coltivazione dei terreni;
- itticultura;
- elicicoltura;
- orticoltura.

**4. Per gli edifici di base residenziale esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - ospizi, case di riposo;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- strutture associative;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

**5. Per gli edifici di base specialistica esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi con l'attività agricola;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
  - magazzini;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti ed erogazione di servizi;
  - impianti di produzione di energia, solo per la realizzazione e manutenzione di centrali idroelettriche
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture religiose;

- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

**6. Per gli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - magazzini, connessi con l'attività agricola;
- elicicoltura;
- manifatture, limitate a:
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi ad attività agricole;
- orticoltura;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ricoveri per animali.

**ARTICOLO 12 - Zone Eb - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale**

**1. Sono ammesse:**

- a) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di **impianti a rete e puntuali** per:
  - l'approvvigionamento e la distribuzione idrica;
  - lo smaltimento dei reflui;
  - il trasporto dell'energia;
  - le telecomunicazioni;
 aventi rilevanza locale;  
 gli impianti puntuali sono ammessi, purché armonicamente inseriti nel paesaggio e mascherati con elementi vegetali, alle seguenti **condizioni**:
  - H: 20 m;
  - distanza dai fabbricati: 10 m;
  - Ds: come previsto nell'[art. 58](#).
- b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione, con materiali permeabili, di:
  - **percorsi pedonali e spazi di sosta** per mezzi di trasporto;
  - **piste di esbosco e di servizio forestale** di larghezza non superiore a 3,5 m;
  - **strade poderali e interpoderali** di larghezza non superiore a 4 m; l'asfaltatura è ammessa nel caso in cui la strada abbia una pendenza uguale o superiore al 10% o serva direttamente l'abitazione;
- c) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di:
  - **infrastrutture di difesa del suolo**, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e similari;
  - **laghetti ad uso irriguo**, opere ad uso irriguo;
- d) la realizzazione, senza impermeabilizzazione dei suoli, e la manutenzione di:
  - **corridoi ecologici**;
  - **spazi verdi attrezzati**;

- **parchi urbani e territoriali**; le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie.
- e) la realizzazione e la manutenzione di **maneggi**;
- f) la realizzazione, la manutenzione, il ripristino di **recinzioni** con pali di legno, rete metallica, siepi, muretti in mattoni faccia a vista, in pietra o intonacati; in caso di ripristino e nuova realizzazione l'altezza massima consentita è di 1,5 m. E' consentita una altezza fino a 2,5 m laddove siano presenti impianti di produzione di energia elettrica, estrazione di idrocarburi o altre strutture/impianti che possano generare problemi di pubblica incolumità;
- g) l'installazione ed il mantenimento di:
  - **cartellonistica** delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;
  - **cartelli** recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;
- h) la realizzazione di un unico **manufatto al servizio della coltivazione del fondo** con le seguenti caratteristiche:
  - prefabbricato in legno naturale o comunque verniciato con vernice trasparente;
  - tetto a due falde;
  - dimensioni: base massima 8 mq, altezza massima al colmo 2,5 m;
 la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 2.000 mq;
- i) le trasformazioni degli **edifici esistenti**, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - i1) **trasformazioni fisiche** di:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione edilizia;
    - demolizione;
    - ampliamento, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#);
    - demolizione e ricostruzione, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#);
  - i2) le trasformazioni fisiche non devono comportare la realizzazione di **unità edilizie aggiuntive**; negli edifici di base residenziale sono ricavabili fino a quattro **unità immobiliari ad uso abitativo**; per gli edifici con SET complessiva superiore a 475 mq il numero di unità immobiliari ad uso abitativo è il quoziente fra la SET e 95 mq a condizione che la dimensione minima degli alloggi previsti sia di almeno 95 mq. In questo caso il numero di unità immobiliari non deve superare le sei unità. E' consentito il mantenimento delle unità immobiliari esistenti alla data del 29.04.99;
  - i3) l'**ampliamento** deve costituire un **accrescimento organico dell'edificio** mantenendo l'impianto originario e le caratteristiche strutturali e compositive;
- j) la **nuova costruzione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura e/o di annessi rustici**, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#), realizzata in alternativa:
  - nei 30 m successivi alle fasce di rispetto della viabilità di cui all'[art. 58](#);
  - in unità accorpate urbanisticamente con l'edificazione esistente;
- j1) non è ammessa la nuova costruzione di edifici funzionali funzionali all'esercizio dell'attività agricola per:
  - macellazione e/o lavorazione delle carni di animali di allevamento;
  - caseifici;
- k) l'installazione di **serre** non stagionali e/o non amovibili nel rispetto delle disposizioni previste per gli annessi rustici;
- l) per **tettoie, baracche e simili, e proservizi di altezza fino a m 2,5**, è ammessa:
  - la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - la demolizione senza recupero della volumetria.

**2. Negli spazi scoperti sono compatibili le seguenti attività:**

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività silvicolture;
- il riformarsi della vegetazione spontanea a seguito della cessazione definitiva della coltivazione dei terreni;

- orticoltura;
- itticoltura;
- elicicoltura.

**3. Per gli edifici di base residenziale esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - ospizi, case di riposo;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- strutture associative;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

**4. Per gli edifici di base specialistica esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi con l'attività agricola;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
  - magazzini;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti ed erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

**5. Per gli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura aziendali o interaziendali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - magazzini, connessi con l'attività agricola;
- elicotteria;
- manifatture, limitate a:
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi ad attività agricole;
- orticoltura;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ricoveri per animali.

**ARTICOLO 13 - Zone Ec - Zone agricole di tutela di elementi della centuriazione**

**1. Sono ammesse:**

- a) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di **impianti a rete e puntuali** per:
  - l'approvvigionamento e la distribuzione idrica;
  - lo smaltimento dei reflui;
  - il trasporto dell'energia;
  - le telecomunicazioni;aventi rilevanza locale;  
gli impianti puntuali sono ammessi, purché armonicamente inseriti nel paesaggio e mascherati con elementi vegetali, alle seguenti **condizioni**:
  - H: 20 m;
  - distanza dai fabbricati: 10 m;
  - Ds: come previsto nell'[art. 58](#).
- b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione, con materiali permeabili, di:
  - **percorsi pedonali e spazi di sosta** per mezzi di trasporto;
  - **piste di esbosco e di servizio forestale** di larghezza non superiore a 3,5 m;
  - **strade poderali e interpoderali** di larghezza non superiore a 4 m;
- c) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di:
  - **infrastrutture di difesa del suolo**, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e similari;
- d) la realizzazione, senza impermeabilizzazione dei suoli, e la manutenzione di:
  - **corridoi ecologici**;
  - **spazi verdi attrezzati**;
  - **parchi urbani e territoriali**;
- e) la realizzazione e la manutenzione di **maneggi**;
- f) la realizzazione e la manutenzione di **laghetti per la pesca sportiva** con superficie massima di 2000 mq, a distanza di almeno 20 m dagli elementi lineari della centuriazione;
- g) la realizzazione, la manutenzione, il ripristino di **recinzioni** con pali di legno, rete metallica, siepi, muretti in mattoni faccia a vista, in pietra o intonacati; in caso di ripristino e nuova realizzazione l'altezza massima consentita è di 1,5 m. E' consentita una altezza fino a 2,5



- m laddove siano presenti impianti di produzione di energia elettrica, estrazione di idrocarburi o altre strutture/impianti che possano generare problemi di pubblica incolumità;
- h) l'installazione ed il mantenimento di:
- **cartellonistica** delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;
  - **cartelli** recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;
- i) la realizzazione di un unico **manufatto al servizio della coltivazione del fondo** con le seguenti caratteristiche:
- prefabbricato in legno naturale o comunque verniciato con vernice trasparente;
  - tetto a due falde;
  - dimensioni: base massima 8 mq, altezza massima al colmo 2,5 m;
- la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 2.000 mq;
- j) la realizzazione di **impianti scoperti per la pratica sportiva**, fino a un massimo di 2.000 mq di superficie, al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale, posti a una distanza di 20 m dagli elementi della centuriazione; le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili, devono essere realizzate all'interno di edifici esistenti;
- k) le trasformazioni degli **edifici esistenti**, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- k1) **trasformazioni fisiche** di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - ampliamento, nei casi indicati agli artt. 24 e 25 e in quelli di cui al punto K2 del presente articolo;
  - demolizione e ricostruzione, nei casi indicati agli artt. 24 e 25;
- k2) l'**ampliamento di edifici di base specialistica** è ammesso in via transitoria per 18 mesi dalla data di approvazione della Variante alle seguenti condizioni:
- l'ampliamento deve interessare attività già insediate per le quali sia dimostrato il riconoscimento urbanistico di zona produttiva nel previgente piano;
  - l'ampliamento deve essere dimostrato da comprovate esigenze produttive della attività esistente;
  - l'ampliamento deve essere realizzato sul lato dell'edificio esistente, opposto all'elemento delle centuriazione più vicino;
  - entità dell'ampliamento: 20% della Set esistente;
  - H: 8 m o altezza non superiore a quella dell'edificio esistente, se maggiore;
  - Dc: 5 m;
- Qualora tali edifici siano stati oggetto di ampliamento della Set a seguito di concessione edilizia in sanatoria, è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento del 20% per la parte eventualmente restante;
- k3) le trasformazioni fisiche non devono comportare la realizzazione di **unità edilizie aggiuntive**; negli edifici di base residenziale sono ricavabili fino a quattro **unità immobiliari ad uso abitativo**; per gli edifici con SET complessiva superiore a 475 mq il numero di unità immobiliari ad uso abitativo è il quoziente fra la SET e 95 mq a condizione che la dimensione minima degli alloggi previsti sia di almeno 95 mq. In questo caso il numero di unità immobiliari non deve superare le sei unità. E' consentito il mantenimento delle unità immobiliari esistenti alla data del 29.04.99;
- k4) l'ampliamento deve costituire un **accrescimento organico dell'edificio** mantenendo l'impianto originario e le caratteristiche strutturali e compositive;
- l) la **nuova costruzione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura** e/o di **annessi rustici**, nei casi indicati agli artt. 24 e 25, realizzata:
- all'interno delle "quadre" definite dagli assi della centuriazione, disponendo gli edifici ortogonalmente agli assi medesimi;
  - in unità accorpate urbanisticamente con l'edificazione esistente;
  - a distanza di almeno 20 m, sia dagli elementi lineari della centuriazione che dai tratti di congiunzione tra tali elementi;

- m) l'installazione di **serre** non stagionali e/o non amovibili nel rispetto delle disposizioni previste per gli annessi rustici;
- n) i nuovi **impianti per zootecnia a carattere intensivo**, in conformità alle disposizioni del Capo V del presente Titolo, devono essere realizzati all'interno delle "quadre" definite dagli assi della centuriazione, disponendo gli edifici ortogonalmente agli assi medesimi;
- o) per **tettoie, baracche e simili**, e **proservizi di altezza fino a m 2,5**, è ammessa:
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - la ristrutturazione edilizia;
  - la demolizione senza recupero della volumetria.
2. Le trasformazioni fisiche di nuova realizzazione di cui al comma 1, lettere a) e b), devono riprendere gli elementi lineari della centuriazione, o i suoi elementi di giunzione, in coerenza con l'organizzazione territoriale e nel rispetto dell'[art. 47](#).
3. Negli **spazi scoperti** sono compatibili le seguenti **attività**:
- ordinaria coltivazione del suolo;
  - attività silvicolture;
  - il riformarsi della vegetazione spontanea a seguito della cessazione definitiva della coltivazione dei terreni;
  - orticoltura;
  - itticoltura;
  - elicicoltura.
4. Per gli **edifici di base residenziale esistenti** sono compatibili le seguenti **utilizzazioni**:
- abitazioni ordinarie;
  - abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
  - annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
  - abitazioni specialistiche;
  - abitazioni collettive, limitate a:
    - ospizi, case di riposo;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - pubblici esercizi;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
    - uffici privati e studi professionali;
  - attività ricettive, limitate a:
    - agriturismo;
  - strutture associative;
  - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
    - cliniche e ambulatori veterinari;
    - ricoveri per animali.
5. Per gli **edifici di base specialistica esistenti** sono compatibili le seguenti **utilizzazioni**:
- abitazioni ordinarie, solo per edifici dismessi con originaria destinazione a servizi pubblici;
  - abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
  - annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
  - zootecnia;
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
    - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;

- ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi con l'attività agricola;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - commercio al dettaglio di carburanti, solo nelle fasce di rispetto stradale di cui all'[art. 58](#);
  - pubblici esercizi;
  - magazzini;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti ed erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

**6. Per gli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura aziendali o interaziendali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - magazzini, connessi con l'attività agricola;
- elicotteria;
- manifatture, limitate a:
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi ad attività agricole;
- orticoltura;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ricoveri per animali.

**7. Negli impianti per zootecnia a carattere intensivo sono compatibili anche le utilizzazioni a:**

- abitazioni ordinarie, nel limite massimo di 200 mq di Set per ricavare un'unica unità immobiliare legata da vincolo pertinenziale al complesso zootecnico.

**ARTICOLO 14 - Zone Ed - Zone di preminente interesse agricolo**

**1. Sono ammesse:**

- a) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di **impianti a rete e puntuali** per:
- l'approvvigionamento e la distribuzione idrica;
  - lo smaltimento dei reflui;
  - il trasporto dell'energia;
  - le telecomunicazioni;
- aventi rilevanza locale;

- gli impianti puntuali sono ammessi, purché armonicamente inseriti nel paesaggio e mascherati con elementi vegetali, alle seguenti **condizioni**:
- H: 20 m;
  - distanza dai fabbricati: 10 m;
  - Ds: come previsto nell'[art. 58](#).
- b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione, con materiali permeabili, di:
- **percorsi pedonali e spazi di sosta** per mezzi di trasporto;
  - **piste di esbosco e di servizio forestale** di larghezza non superiore a 3,5 m;
  - **strade poderali e interpoderali** di larghezza non superiore a 5 m;
- c) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di:
- **infrastrutture di difesa del suolo**, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e similari;
  - **laghetti ad uso irriguo**, opere ad uso irriguo e similari;
- d) la realizzazione, senza impermeabilizzazione dei suoli, e la manutenzione di:
- **corridoi ecologici**;
  - **spazi verdi attrezzati**;
  - **parchi urbani e territoriali**;
- e) la realizzazione e la manutenzione di **maneggi**;
- f) la realizzazione e la manutenzione di **laghetti per la pesca sportiva** con superficie massima di 5.000 mq;
- g) la realizzazione, la manutenzione, il ripristino di **recinzioni** con pali di legno, rete metallica, siepi, muretti in mattoni faccia a vista, in pietra o intonacati; in caso di ripristino e nuova realizzazione l'altezza massima consentita è di 1,5 m. E' consentita una altezza fino a 2,5 m laddove siano presenti impianti di produzione di energia elettrica, estrazione di idrocarburi o altre strutture/impianti che possano generare problemi di pubblica incolumità;
- h) l'installazione ed il mantenimento di:
- **cartellonistica** delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;
  - **cartelli** recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;
- i) la realizzazione di un unico **manufatto al servizio della coltivazione del fondo** con le seguenti caratteristiche:
- prefabbricato in legno naturale o comunque verniciato con vernice trasparente;
  - tetto a due falde;
  - dimensioni: base massima 8 mq, altezza massima al colmo 2,5 m;
- la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 2.000 mq;
- j) la realizzazione di **impianti scoperti per la pratica sportiva**, fino a un massimo di 2.000 mq di superficie, al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale; le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili, devono essere realizzate all'interno di edifici esistenti;
- k) le trasformazioni degli **edifici esistenti**, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- k1) **trasformazioni fisiche** di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - ampliamento, nei casi indicati agli artt. 24 e 25 e in quelli di cui al punto K2 del presente articolo;
  - demolizione e ricostruzione, nei casi indicati agli artt. 24 e 25;
- k2) l'**ampliamento di edifici di base specialistica** è ammesso in via transitoria per 18 mesi dalla data di approvazione della Variante alle seguenti condizioni:
- l'ampliamento deve interessare attività già insediate per le quali sia dimostrato il riconoscimento urbanistico di zona produttiva nel previgente piano;
  - l'ampliamento deve essere dimostrato da comprovate esigenze produttive della attività esistente;
  - entità dell'ampliamento: 20% della Set esistente;
  - H: 8 m, o altezza non superiore a quella dell'edificio esistente, se maggiore;

- Dc: 5 m;
- Qualora tali edifici siano stati oggetto di ampliamento della Set a seguito di concessione edilizia in sanatoria, è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento del 20% per la parte eventualmente restante;
- k3) le trasformazioni fisiche non devono comportare la realizzazione di **unità edilizie aggiuntive**; negli edifici di base residenziale sono ricavabili fino a quattro **unità immobiliari ad uso abitativo**; per gli edifici con SET complessiva superiore a 475 mq il numero di unità immobiliari ad uso abitativo è il quoziente fra la SET e 95 mq a condizione che la dimensione minima degli alloggi previsti sia di almeno 95 mq. In questo caso il numero di unità immobiliari non deve superare le sei unità. E' consentito il mantenimento delle unità immobiliari esistenti alla data del 29.04.99;
  - k4) l'**ampliamento** deve costituire un **accrescimento organico dell'edificio** mantenendo l'impianto originario e le caratteristiche strutturali e compositive;
  - l) la **nuova costruzione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura e/o di annessi rustici**, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#), realizzata:
    - l1) nel caso dell'esistenza di un **insediamento rurale**, i nuovi edifici, siano essi funzionali all'esigenze abitative degli addetti all'agricoltura e/o annessi rustici, devono essere accorpati urbanisticamente con gli edifici esistenti;
  - m) l'installazione di **serre** non stagionali e/o non amovibili nel rispetto delle disposizioni previste per gli annessi rustici;
  - n) i nuovi **impianti per zootecnia a carattere intensivo**, in conformità alle disposizioni del Capo V del presente Titolo, esclusivamente a nord della Via Emilia;
  - o) per **tettoie, baracche e simili**, e **proservizi di altezza fino a 2,5 m**, è ammessa:
    - la manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - la ristrutturazione edilizia;
    - la demolizione senza recupero della volumetria;

**2. Negli spazi scoperti sono compatibili le seguenti attività:**

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività silvicolture;
- il riformarsi della vegetazione spontanea a seguito della cessazione definitiva della coltivazione dei terreni;
- orticoltura;
- itticoltura;
- elicicoltura.

**3. Per gli edifici di base residenziale esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - ospizi, case di riposo;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- strutture associative;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;

- ricoveri per animali.

**4. Per gli edifici di base specialistica esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni ordinarie, solo per edifici dismessi con originaria destinazione a servizi pubblici;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - ospizi, case di riposo, solo per edifici dismessi con originaria destinazione a servizi pubblici;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, solo per edifici dismessi con originaria destinazione a servizi pubblici;
- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - zootecnia di carattere intensivo, esclusivamente a nord della via Emilia;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi con l'attività agricola;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - commercio al dettaglio di carburanti, solo nelle fasce di rispetto stradale di cui all'[art. 58](#);
  - pubblici esercizi;
  - magazzini;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti ed erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

**5. Per gli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - zootecnia di carattere intensivo, esclusivamente a nord della via Emilia;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;

- commercio al dettaglio, limitato a:
  - magazzini, connessi con l'attività agricola;
- elicotteria;
- manifatture, limitate a:
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi ad attività agricole;
- orticoltura;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ricoveri per animali.

- 6. Negli impianti per zootecnia a carattere intensivo sono compatibili anche le utilizzazioni a:**
- abitazioni ordinarie, nel limite massimo di 200 mq di Set per ricavare un'unica unità immobiliare legata da vincolo pertinenziale al complesso zootecnico.

## **ARTICOLO 15 - Zone Ee - Zone agricole periurbane**

### **1. Sono ammesse:**

- a) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di **impianti a rete e puntuali** per:
  - l'approvvigionamento e la distribuzione idrica;
  - lo smaltimento dei reflui;
  - il trasporto dell'energia;
  - le telecomunicazioni;
 aventi rilevanza locale;  
 gli impianti puntuali sono ammessi, purché armonicamente inseriti nel paesaggio e mascherati con elementi vegetali, alle seguenti **condizioni**:
  - H: 20 m;
  - distanza dai fabbricati: 10 m;
  - Ds: come previsto nell'[art. 58](#).
- b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione, con materiali permeabili, di:
  - **percorsi pedonali e spazi di sosta** per mezzi di trasporto;
  - **piste di esbosco e di servizio forestale** di larghezza non superiore a 3,5 m;
  - **strade poderali e interpoderali** di larghezza non superiore a 5 m; l'asfaltatura è ammessa nel caso in cui la strada abbia una pendenza uguale o superiore al 10% o serva direttamente l'abitazione;
- c) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di:
  - **infrastrutture di difesa del suolo**, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e similari;
  - **laghetti ad uso irriguo**, opere ad uso irriguo;
- d) la realizzazione, senza impermeabilizzazione dei suoli, e la manutenzione di:
  - **corridoi ecologici**;
  - **spazi verdi attrezzati**;
  - **parchi urbani e territoriali**;
- e) la realizzazione e la manutenzione di **maneggi**;
- f) la realizzazione e la manutenzione di **orti collettivi** ad opera :
  - del Comune di Imola;
  - di privati, con l'obbligo di stipula di convenzione con il Comune di Imola;
- g) la realizzazione, la manutenzione, il ripristino di **recinzioni** con pali di legno, rete metallica, siepi, muretti in mattoni faccia a vista, in pietra o intonacati; in caso di ripristino e nuova realizzazione l'altezza massima consentita è di 1,5 m. E' consentita una altezza fino a 2,5 m laddove siano presenti impianti di produzione di energia elettrica, estrazione di idrocarburi o altre strutture/impianti che possano generare problemi di pubblica incolumità;
- h) l'installazione ed il mantenimento di:
  - **cartellonistica** delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;

- **cartelli** recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;
- i) la realizzazione di un unico **manufatto al servizio della coltivazione del fondo** con le seguenti caratteristiche:
  - prefabbricato in legno naturale o comunque verniciato con vernice trasparente;
  - tetto a due falde;
  - dimensioni: base massima 8 mq, altezza massima al colmo 2,5 m;
 la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 2.000 mq;
- j) la realizzazione di **impianti scoperti per la pratica sportiva**, fino a un massimo di 2.000 mq di superficie, al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale; le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili, devono essere realizzate all'interno di edifici esistenti;
- k) le trasformazioni degli **edifici esistenti**, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - k1) **trasformazioni fisiche** di:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione edilizia;
    - demolizione;
    - ampliamento, nei casi indicati agli artt. 24 e 25 e in quelli di cui al punto K2 del presente articolo;
    - demolizione e ricostruzione, nei casi indicati agli artt. 24 e 25;
  - k2) l'**ampliamento di edifici di base specialistica** è ammesso in via transitoria per 18 mesi dalla data di approvazione della Variante alle seguenti condizioni:
    - l'ampliamento deve interessare attività già insediate per le quali sia dimostrato il riconoscimento urbanistico di zona produttiva nel previgente piano;
    - l'ampliamento deve essere dimostrato da comprovate esigenze produttive della attività esistente;
    - entità dell'ampliamento: 20% della Set esistente;
    - H: 8 m o altezza non superiore a quella dell'edificio esistente, se maggiore;
    - Dc: 5 m;
 Qualora tali edifici siano stati oggetto di ampliamento della Set a seguito di concessione edilizia in sanatoria, è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento del 20% per la parte eventualmente restante;
  - k3) le trasformazioni fisiche non devono comportare la realizzazione di **unità edilizie aggiuntive**; negli edifici di base residenziale sono ricavabili fino a quattro **unità immobiliari ad uso abitativo**; per gli edifici con SET complessiva superiore a 475 mq il numero di unità immobiliari ad uso abitativo è il quoziente fra la SET e 95 mq a condizione che la dimensione minima degli alloggi previsti sia di almeno 95 mq. In questo caso il numero di unità immobiliari non deve superare le sei unità. E' consentito il mantenimento delle unità immobiliari esistenti alla data del 29.04.99;
  - k4) l'**ampliamento** deve costituire un **accrescimento organico dell'edificio** mantenendo l'impianto originario e le caratteristiche strutturali e compositive;
- l) per **tettoie, baracche e simili**, e **proservizi di altezza fino a 2,5 m** è ammessa:
  - la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - la ristrutturazione edilizia;
  - la demolizione senza recupero della volumetria;

**2. Negli spazi scoperti sono compatibili le seguenti attività:**

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività silvicolture;
- il riformarsi della vegetazione spontanea a seguito della cessazione definitiva della coltivazione dei terreni;
- orticoltura;
- itticultura;
- elicoltura.



**3. Per gli edifici di base residenziale esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - ospizi, case di riposo;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- strutture associative;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

**4. Per gli edifici di base specialistica esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni ordinarie, solo per edifici dismessi con originaria destinazione a servizi pubblici;
- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi con l'attività agricola;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
  - magazzini;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti ed erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

5. Per gli **edifici funzionali all'esercizio dell'attività** agricola sono compatibili le seguenti **utilizzazioni**:

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura aziendali o interaziendali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - magazzini, connessi con l'attività agricola;
- elicotteria;
- manifatture, limitate a:
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi ad attività agricole;
- orticoltura;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ricoveri per animali.

**ARTICOLO 16 - Zone Ef** - Zone agricole di tutela dei caratteri del paesaggio collinare

1. Sono ammesse:

- a) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di **impianti a rete e puntuali** per:
  - l'approvvigionamento e la distribuzione idrica;
  - lo smaltimento dei reflui;
  - il trasporto dell'energia;
  - le telecomunicazioni;aventi rilevanza locale;  
gli impianti puntuali sono ammessi, purché armonicamente inseriti nel paesaggio e mascherati con elementi vegetali, alle seguenti **condizioni**:
  - H: 20 m;
  - distanza dai fabbricati: 10 m;
  - Ds: come previsto nell'[art. 58](#).
- b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione, con materiali permeabili, di:
  - **percorsi pedonali e spazi di sosta** per mezzi di trasporto;
  - **piste di esbosco e di servizio forestale** di larghezza non superiore a 3,5 m;
  - **strade poderali e interpoderali** di larghezza non superiore a 5 m; l'asfaltatura è ammessa nel caso in cui la strada abbia una pendenza uguale o superiore al 10% o serva direttamente l'abitazione;
- c) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di:
  - **infrastrutture di difesa del suolo**, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e similari;
  - **laghetti ad uso irriguo**, opere ad uso irriguo;
- d) la realizzazione, senza impermeabilizzazione dei suoli, e la manutenzione di:
  - **corridoi ecologici**;
  - **spazi verdi attrezzati**;
  - **parchi urbani e territoriali**;
- e) la realizzazione e la manutenzione di **maneggi**;
- f) la realizzazione, la manutenzione, il ripristino di **recinzioni** con pali di legno, rete metallica, siepi, muretti in mattoni faccia a vista, in pietra o intonacati; in caso di ripristino e nuova realizzazione l'altezza massima consentita è di 1,5 m. E' consentita una altezza fino a 2,5

- m laddove siano presenti impianti di produzione di energia elettrica, estrazione di idrocarburi o altre strutture/impianti che possano generare problemi di pubblica incolumità;
- g) l'installazione ed il mantenimento di:
- **cartellonistica** delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;
  - **cartelli** recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;
- h) la realizzazione di un unico **manufatto al servizio della coltivazione del fondo** con le seguenti caratteristiche:
- prefabbricato in legno naturale o comunque verniciato con vernice trasparente;
  - tetto a due falde;
  - dimensioni: base massima 8 mq, altezza al colmo 2,5 m;
- la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 2.000 mq;
- i) la realizzazione di **impianti scoperti per la pratica sportiva**, fino a un massimo di 2.000 mq di superficie, al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale; le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili, devono essere realizzate all'interno di edifici esistenti;
- j) le trasformazioni degli **edifici esistenti**, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- j1) **trasformazioni fisiche** di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - ampliamento, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#) e in quelli di cui al punto J2 del presente articolo;
  - demolizione e ricostruzione, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#);
- j2) l'**ampliamento di edifici di base specialistica** è ammesso in via transitoria per 18 mesi dalla data di approvazione della Variante alle seguenti condizioni:
- l'ampliamento deve interessare attività già insediate per le quali sia dimostrato il riconoscimento urbanistico di zona produttiva nel previgente piano;
  - l'ampliamento deve essere dimostrato da comprovate esigenze produttive della attività esistente;
  - entità dell'ampliamento: 20% della Set esistente;
  - H: 8 m o altezza non superiore a quella dell'edificio esistente, se maggiore;
  - Dc: 5 m;
- Qualora tali edifici siano stati oggetto di ampliamento della Set a seguito di concessione edilizia in sanatoria, è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento del 20% per la parte eventualmente restante;
- j3) le trasformazioni fisiche non devono comportare la realizzazione di **unità edilizie aggiuntive**; negli edifici di base residenziale sono ricavabili fino a quattro **unità immobiliari ad uso abitativo** per gli edifici con SET complessiva superiore a 475 mq il numero di unità immobiliari ad uso abitativo è il quoziente fra la SET e 95 mq a condizione che la dimensione minima degli alloggi previsti sia di almeno 95 mq. In questo caso il numero di unità immobiliari non deve superare le sei unità. E' consentito il mantenimento delle unità immobiliari esistenti alla data del 29.04.99;
- j4) l'**ampliamento** deve costituire un **accrescimento organico dell'edificio** mantenendo l'impianto originario e le caratteristiche strutturali e compositive;
- k) la **nuova costruzione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura** e/o di **annessi rustici**, nei casi indicati agli artt. [24](#) e [25](#), deve essere realizzata in alternativa:
- nei 30 m successivi alle fasce di rispetto della viabilità di cui all'[art.58](#);
  - in unità accorpate urbanisticamente con l'edificazione esistente;
- k1) non è ammessa la nuova costruzione di edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola per:
- allevamenti, se non per uso familiare;
  - macellazione e/o lavorazione delle carni di animali da allevamento;

- caseifici;
- l) l'installazione di **serre** non stagionali e/o non amovibili nel rispetto delle disposizioni previste per gli annessi rustici;
- m) per **tettoie, baracche e simili, e proservizi di altezza fino a m 2,5**, è ammessa:
  - la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - la ristrutturazione edilizia;
  - la demolizione senza recupero della volumetria;

**2. Negli spazi scoperti sono compatibili le seguenti attività:**

- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività silvicolture;
- il riformarsi della vegetazione spontanea a seguito della cessazione definitiva della coltivazione dei terreni;
- orticoltura;
- itticultura;
- elicoltura.

**3. Per gli edifici di base residenziale esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - ospizi, case di riposo;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- strutture associative;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

**4. Per gli edifici di base specialistica esistenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni ordinarie, solo per edifici dismessi con originaria destinazione a servizi pubblici;
- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi, esclusi i servizi di lavanderia e di pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi con l'attività agricola;
- commercio al dettaglio, limitato a:

- commercio al dettaglio di carburanti, solo nelle fasce di rispetto stradale di cui all'[art. 58](#);
- pubblici esercizi;
- magazzini;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti ed erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

**5. Per gli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. [24](#);
- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- zootecnia, limitata a:
  - zootecnia di carattere familiare;
  - zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
  - allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - magazzini, connessi con l'attività agricola;
- elicicoltura;
- manifatture, limitate a:
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi ad attività agricole;
- orticoltura;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ricoveri per animali.

## Capo II Elementi e complessi di interesse naturalistico

**ARTICOLO 17. - Zone di tutela naturalistica**

1. Sono ammessi:
- a) interventi e attività finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna;
  - b) attività di studio, osservazione ed escursione.

2. Non sono consentiti:
- a) il danneggiamento e l'asportazione di elementi geologici o mineralogici e degli esemplari floristici e faunistici;
  - b) l'introduzione di specie animali e vegetali non autoctone.

## ARTICOLO 18. - Boschi

1. Sono ammesse:
- a) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di **impianti a rete e puntuali** per:
    - l'approvvigionamento e la distribuzione idrica;
    - lo smaltimento dei reflui;
    - il trasporto dell'energia;
    - le telecomunicazioni;aventi rilevanza locale;  
gli impianti puntuali sono ammessi, purché armonicamente inseriti nel paesaggio e mascherati con elementi vegetali, alle seguenti **condizioni**:
    - H: 20 m;
    - distanza dai fabbricati: 10 m;
    - Ds: come previsto nell'[art. 58](#).
  - b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di:
    - **percorsi pedonali e spazi di sosta** per mezzi di trasporto;
    - **piste di esbosco e di servizio forestale** di larghezza non superiore a 3,5 m;le infrastrutture sopra descritte devono essere pavimentate con materiali permeabili;
    - **infrastrutture di difesa del suolo**, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e similari;
  - c) la realizzazione, la manutenzione, il ripristino di **recinzioni** con pali di legno, rete metallica, siepi; in caso di ripristino e nuova realizzazione l'altezza massima consentita è di 1,5 m;
  - d) l'installazione ed il mantenimento di:
    - **cartellonistica** delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;
  - e) le trasformazioni degli **edifici esistenti**, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
    - e1) **trasformazioni fisiche** di:
      - manutenzione ordinaria e straordinaria;
      - restauro e risanamento conservativo;
      - ristrutturazione edilizia;
      - demolizione.
  - f) i **mutamenti d'uso degli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola**, nel rispetto delle disposizioni dell'[art. 26](#);
2. Negli **spazi scoperti** ricadenti nei boschi sono compatibili le seguenti **attività**:
- attività silvicolture;
  - il riformarsi della vegetazione spontanea.
3. Per gli **edifici di base residenziale esistenti** sono compatibili le seguenti **utilizzazioni**:
- abitazioni ordinarie;
  - abitazioni rurali nel rispetto dell'[art. 24](#);
  - annessi rustici nel rispetto dell'[art. 25](#);
  - attività ricettive, limitate a:
    - agriturismo;
  - strutture associative.
4. Per gli **edifici di base specialistica esistenti** sono compatibili le seguenti **utilizzazioni**:
- abitazioni rurali nel rispetto dell'[art. 24](#);
  - annessi rustici nel rispetto dell'[art. 25](#);
  - zootecnia, limitata a:

- allevamento di animali domestici e di affezione;
- attività ricettive, limitate a:
  - agriturismo;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi.

#### **ARTICOLO 19.** - Elementi vegetazionali di pregio

1. Dei **filari**, delle **piantate** e delle **siepi** sono tutelati l'estensione, la giacitura, la conformazione e gli esemplari arborei e arbustivi che li compongono. È vietato l'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie; i filari e gli esemplari espianati o abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie.
2. Degli **esemplari singoli** è vietato l'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie; gli **esemplari singoli** abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie, e nella medesima posizione.

#### **ARTICOLO 20.** - Calanchi

1. Sono ammesse:
  - a) attività per la conservazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici;
  - b) attività per il miglioramento dell'assetto idrogeologico, ove non in contrasto con gli aspetti naturalistici e paesaggistici;
  - c) la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
  - d) attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio.
2. Non sono consentiti:
  - a) il danneggiamento di elementi geologici o mineralogici;
  - b) l'introduzione di specie vegetali non autoctone.

#### **ARTICOLO 21.** - Salse e relative aree di salvaguardia

1. Sono ammesse attività volte alla conservazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici e, nelle **aree di salvaguardia**:
  - a) l'ordinaria coltivazione del suolo e attività silvicolture, con la preclusione di ogni movimento di terra ed escavo, compresa l'aratura dei terreni, a profondità superiore a 1 metro;
  - b) il riformarsi della vegetazione spontanea, a seguito della cessazione definitiva della coltivazione di terreni;
  - c) la realizzazione e la manutenzione di sistemazioni a verde;
  - d) la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni a perimetrazione dell'area;
  - e) l'installazione della cartellonistica delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;
  - f) attività silvicolture.
2. Non sono consentiti:
  - a) il danneggiamento di elementi geologici o mineralogici;
  - b) l'introduzione di specie vegetali non autoctone.

## Capo III Altre componenti territoriali

### ARTICOLO 22. - Discariche

1. Sono ammesse trasformazioni per la realizzazione di:
  - impianti per il recapito e lo smaltimento dei rifiuti;
  - interventi di recupero ambientale e paesaggistico del sito in caso di cessazione dell'utilizzazione compatibile.
2. L'utilizzazione compatibile è:
  - attrezzature tecnologiche, limitate a:
    - impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti.

### ARTICOLO 23. - Bacini di accumulo delle acque meteoriche

1. Sono ammesse trasformazioni per la realizzazione di:
  - invasi per la raccolta dell'acqua e per la restituzione alla rete idrica, a gravità oppure con sollevamento;
  - interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica;
  - interventi di recupero ambientale e paesaggistico in caso di cessazione dell'utilizzazione compatibile.
2. L'utilizzazione compatibile è:
  - attrezzature tecnologiche, limitate a:
    - impianti per la raccolta delle acque meteoriche.

## Capo IV Trasformazioni relative agli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola

### ARTICOLO 24 - Edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura

1. Esclusivamente su terreni di proprietà sono ammesse:
  - la **nuova costruzione** relativamente alle zone di cui agli artt. [11](#), [12](#), [13](#), [14](#) e [16](#);
  - la **demolizione e ricostruzione** relativamente alle zone di cui agli artt. [11](#), [12](#), [13](#), [14](#), [15](#) e [16](#);
  - l'**ampliamento** relativamente alle zone di cui agli artt. [11](#), [12](#), [13](#), [14](#), [15](#) e [16](#);alle seguenti **condizioni**:
  - a) che avvengano in funzione delle esigenze dell'azienda agricola e della conduzione del fondo nel rispetto dei requisiti di cui all'art.40 della L.R. 47/78 e, comunque, della legislazione vigente;
  - b) che la Sf in produzione dell'azienda agricola consenta la costruzione di almeno 240 mq di Set ad uso abitativo, in base ai seguenti indici rapportati alle diverse colture:
    - bosco ceduo, canneto, pascolo cespugliato: Uf 4,8 mq/ha;
    - bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, castagneto da frutto, pioppeto: Uf 8 mq/ha;
    - seminativo, prato: Uf 40 mq/ha;



- seminativo irriguo, oliveto e gelseto in coltura specializzata: Uf 60 mq/ha;
  - vigneto, frutteto in coltura specializzata, orto, vivaio, serre, floricoltura intensiva: Uf 80 mq/ha;
- c) che le esigenze di conduzione del fondo e quelle abitative degli addetti, siano dimostrate con un piano di sviluppo aziendale;
- d) che le unità edilizie di nuova costruzione sull'intero fondo non siano più di una e non superino i 350 mq di Set.
2. La Set degli edifici ad uso abitativo già esistenti nell'azienda agricola, deve essere detratta dalla Set risultante dal calcolo derivante dagli indici di cui alla lettera b) del comma 1.
3. Ai fini del calcolo della Sf, possono essere considerati anche **fondi rustici non contigui**, ma inscrivibili seppure parzialmente, in un cerchio di 4 km di diametro, purché ricadenti in zone del territorio non urbano nelle quali siano effettuate ordinaria coltivazione del suolo, attività silvicolture o attività di pascolo; il fabbricato di nuova realizzazione deve insistere all'interno del cerchio.
4. Non possono essere conteggiati **terreni** che siano stati **asserviti** per la realizzazione di edifici ad uso abitativo, a norma di precedenti piani regolatori, anche se acquisiti dall'azienda agricola a seguito di trasferimenti, totali o parziali, di fondi rustici.
5. I terreni con colture non contemplate dalla lettera b) del comma 1 non concorrono al **raggiungimento della Sf mantenuta in produzione**, ma possono essere interessati dall'edificazione. I terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, concorrono invece al raggiungimento della Sf in produzione senza possibilità di edificazione.
6. La **qualità di coltura** deve essere comprovata con la seguente **documentazione**:
- certificato catastale;
  - "Modello 26" di variazione della qualità di coltura se diversa da quella indicata nel certificato catastale;
7. La **nuova costruzione**, la **demolizione e ricostruzione** e l'**ampliamento** di edifici ad uso abitativo per gli addetti all'agricoltura sono ammessi nel rispetto dei seguenti **parametri**:
- H: 8 m;
  - Dc: 5 m;
  - distanza dai fabbricati: 10 m;
  - Ds: valgono le disposizioni di ogni singola zona, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#).

## ARTICOLO 25 - Annessi rustici

1. Sono ammesse:
- la **nuova costruzione** relativamente alle zone di cui agli artt. [11](#), [12](#), [13](#), [14](#) e [16](#);
  - la **demolizione e ricostruzione** relativamente alle zone di cui agli artt. [11](#), [12](#), [13](#), [14](#), [15](#) e [16](#);
  - l'**ampliamento** relativamente alle zone di cui agli artt. [11](#) e [12](#) nei limiti di cui al punto c);
  - l'**ampliamento** superiore alle quantità stabilite al comma 1 punto c) nelle zone di cui agli artt. [13](#), [14](#), [15](#) e [16](#);
- alle seguenti **condizioni**:
- a) che avvengano in funzione delle esigenze dell'azienda agricola e della conduzione del fondo, e che, limitatamente alle zone di cui agli artt. [11](#) e [12](#), avvengano in funzione delle esigenze di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale;
- b) che la Sf mantenuta in produzione dell'azienda agricola, non sia inferiore ad 1 ettaro;

- c) che siano rispettati gli indici di Uf, al lordo degli annessi rustici esistenti nel fondo/i, ad esclusione di quelli di cui all'[art. 52](#):
  - 100 mq/ha per i primi 5 ettari di Sf mantenuta in produzione;
  - 50 mq/ha per gli ulteriori ettari di Sf mantenuta in produzione;
- d) che necessità superiori a quelle previste dalla lettera c) devono essere dimostrate da un piano di sviluppo aziendale e comunque fino ad un massimo di 1000 mq per i primi 10 ettari di Sf mantenuta in produzione; quando la Sf mantenuta in produzione è superiore a 10 ettari il limite massimo ammissibile è pari a 100 mq/ha;
- e) che nel caso di nuova costruzione, l'annesso rustico sia edificato separatamente dall'edificio adibito a residenza.
- f) che la richiesta sia presentata dai proprietari del terreno ovvero congiuntamente dagli stessi e dei loro familiari in linea diretta fino al 1° grado di parentela, qualora affittuari.

2. Ai fini del **calcolo per la costruzione di annessi agricoli**, possono essere considerati anche fondi rustici non contigui, ma ricadenti nel territorio non urbano nel quale siano ammesse ordinaria coltivazione del suolo, attività silvicolture e di pascolo, purché appartenenti ad un'unica azienda agricola, o aziende agricole associate.

3. La **nuova costruzione**, la **demolizione e ricostruzione**, e l'**ampliamento** di annessi rustici, ad esclusione dei lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami, delle vasche per il concime e delle attrezzature per l'orticoltura, devono essere realizzati con i seguenti **parametri**:

- a) H: 8 m; per le attrezzature quali silos, serbatoi e simili l'altezza è quella derivante dalle specifiche esigenze;
- b) Dc di proprietà: 5 m;
- c) distanza dagli altri fabbricati: 10 m;
- d) distanza da edifici ad uso abitativo: 10 m; nei casi di allevamenti suinicoli e di allevamenti avicunicoli rispettivamente 50 m e 100 m;
- e) Ds: valgono le disposizioni di ogni singola zona, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#).

4. Nel caso di **demolizione e ricostruzione** di annessi rustici esistenti, ad esclusione di quelli di cui al comma 5, è consentito anche l'accorpamento, a parità di Set e di volume, in un solo edificio e in una sola unità immobiliare a condizione che siano eliminate tutte le tettoie ed i fabbricati in lamiera, legno o materiali di recupero, assimilabili a baracche, anche se condonati. In questo caso non sono necessarie le condizioni di cui al comma 1).

5. Le **serre non stagionali e/o non amovibili** sono equiparate agli annessi rustici.

6. I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per il concime devono distare almeno:

- 500 m dal perimetro del territorio urbano;
- 100 m da edifici ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
- 200 m da edifici che abbiano uso in atto diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola;
- 20 m dai confini di proprietà;
- 200 m da corpi idrici superficiali, pozzi, punti di presa degli acquedotti, fonti.

## ARTICOLO 26 - Mutamenti degli usi degli edifici esistenti

1. Per gli **edifici di base residenziale esistenti**, **funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura** è ammesso il mutamento d'uso in annesso rustico nel rispetto delle disposizioni di cui all'[art. 25](#).

**2. Per gli edifici di base residenziale esistenti, non più funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura é ammesso il mutamento d'uso nelle seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. 24;
- annessi rustici nel rispetto dell'art. 25;
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - ospizi, case di riposo;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- strutture associative;
- strutture per l'istruzione;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali.

Tale mutamento d'uso esclude che nel fondo rustico cui l'edificio era asservito alla data del 18.02.1995, data di entrata in vigore della l.r. 6/95, anche a seguito di frazionamenti successivi a tale data, e in tutti i fondi di proprietà della medesima azienda agricola seppur parzialmente iscritti per almeno il 20 % in un raggio di 1 km dal fabbricato possano essere costruiti nuovi edifici abitativi.

Il vincolo di inedificabilità dovrà essere istituito mediante atto unilaterale d'obbligo registrato.

**3. Per gli annessi rustici esistenti funzionali all'esercizio dell'attività agricola é ammesso il mutamento d'uso in abitazione rurale nel rispetto delle disposizioni di cui all'[art. 24](#).**

**4. Per gli annessi rustici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola é ammesso il mutamento d'uso, entro il limite di 1.500 mq di Set con demolizione della Set eccedente tale limite, nelle seguenti utilizzazioni:**

- abitazioni rurali nel rispetto dell'art. 24;
- annessi rustici nel rispetto dell'art. 25;
- zootecnia;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali o interaziendali;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi;
  - magazzini;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti ed erogazione di servizi;
- manifatture, limitate a:
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone, se connessi ad attività agricole;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - cliniche e ambulatori veterinari;
  - ricoveri per animali;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - foresterie per lavoratori stagionali, purché di proprietà dell'azienda agricola ed a condizione che sia stipulata una convenzione che ne regolamenti il periodo massimo annuo di utilizzo, il numero massimo di occupanti, gli spazi di pertinenza, penali in caso di uso difforme, ecc.;

Sono inoltre ammesse attività di servizio alla residenza quali: autorimesse, cantine e lavanderie.

Tale mutamento d'uso esclude che nell'intero fondo rustico cui l'edificio era asservito alla data del 29.04.1999, anche a seguito di frazionamenti successivi a tale data, possano essere costruiti nuovi edifici abitativi. Per gli annessi rustici concessionati dopo il 29.04.1999 non è ammesso il mutamento d'uso.

Il vincolo di inedificabilità dovrà essere istituito mediante atto unilaterale d'obbligo registrato.

## Capo V Trasformazioni relative agli impianti per zootecnia a carattere intensivo

### **ARTICOLO 27** - Nuova edificazione di impianti per zootecnia a carattere intensivo

1. La nuova costruzione è ammessa con piano attuativo, riferito all'intera area interessata, con i parametri:
  - a) St: non inferiore a 10.000 mq e come unico ambito;
  - b) Q: 0,60 mq/mq;
  - c) H: 8 m, salve esigenze di specifici edifici;
  - d) distanza dal perimetro del territorio urbano per edifici specialistici ad uso zootecnico: 1.000 m;
  - e) Dc: 50 m;
  - f) distanza dagli edifici non appartenenti all'impianto zootecnico: 300 m (in caso di ampliamento di impianto esistente, se realizzato nella parte opposta, la distanza può essere ridotta a 150 m);
  - g) Ds: 40 m, con esclusione delle strade poderali e interpoderali;
  - h) una abitazione fino a 200 mq della Set complessiva legata da vincolo pertinenziale al complesso zootecnico.
2. La nuova costruzione è subordinata alla preventiva indicazione delle modalità di trattamento dei reflui che possono avvenire mediante:
  - scarico nella rete fognaria;
  - impianto proprio o consortile;
  - spandimento sul fondo, previo stoccaggio dei liquami in appositi contenitori.
3. I contenitori dei liquami devono essere realizzati all'interno dell'ambito di cui al comma 1 e devono essere totalmente impermeabilizzati. I contenitori a cielo aperto non concorrono al calcolo né della Set, né del rapporto di copertura Q.

### **ARTICOLO 28** - Trasformazioni di impianti per zootecnia a carattere intensivo

1. Sono ammesse le stesse trasformazioni degli edifici di base specialistica, differenziate in relazione alle zone del territorio non urbano nelle quali ricadono.
2. Nelle zone Ec e Ed (esclusivamente a nord della via Emilia), gli impianti esistenti, eventualmente comprensivi di altre attività collegate, possono essere demoliti, ricostruiti e ampliati, oltre i limiti di cui al comma 1 del presente articolo e nel rispetto dei parametri dell'[art. 27](#).

3. E' ammesso il mutamento d'uso da quello in atto ad uno degli usi compatibili per gli edifici di base specialistica, in relazione alle zone del territorio non urbano in cui ricadono, entro il limite massimo di 1.500 mq di Set; l'eventuale Set eccedente deve essere demolita. A seguito del mutamento d'uso deve essere istituito un vincolo di inedificabilità sull'insieme dei terreni dell'unità poderale interessata mediante atto unilaterale d'obbligo registrato, che li renda inedificabili a fini abitativi.

# Titolo III Disposizioni relative al territorio urbano

## Capo I Caratteristiche e disposizioni generali

### ARTICOLO 29 - Articolazioni del territorio urbano

1. La presente Variante definisce le zone che compongono il territorio urbano. In ogni zona è permessa una delle seguenti **modalità d'intervento**:
  - a) **da mantenere**, quando è prevista la conservazione dei connotati dell'organizzazione morfologica, anche se sono ammesse trasformazioni delle unità di spazio;
  - b) **da trasformare**, quando è previsto il mutamento dei connotati dell'organizzazione morfologica; mediante:
    - b1- **recupero e/o riqualificazione**, nel caso di ripristino o modifica dell'organizzazione morfologica;
    - b2- **nuovo impianto**, nel caso di intervento di trasformazione di una porzione di territorio non urbanizzato e conseguente realizzazione di una predeterminata organizzazione morfologica.
2. Le trasformazioni previste nelle zone urbane a organizzazione morfologica **da trasformare**, ove perimetrate, sono realizzate mediante piani attuativi, definiti nell'Appendice 1. Prima dell'entrata in vigore di tali piani attuativi, sono ammesse le trasformazioni previste dalle schede dell'Appendice 1, oltre a:
  - trasformazioni delle unità di spazio, così come disciplinate dagli artt. [51](#) o [52](#);
  - realizzazione, e modificazione, di infrastrutture tecnologiche a rete, di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica, e simili, nonché di attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, e simili.

## Capo II Zone urbane a organizzazione morfologica complessa da mantenere

### ARTICOLO 30 - Zone A - Insediamenti urbani storici

1. Le **unità di spazio**, comprendenti unità edilizie e di spazio scoperto, che compongono gli insediamenti urbani storici, sono raggruppate in categorie sulla base delle loro caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e disciplinate dall'[art. 51](#) e dalle schede dell'**Appendice 2**.
2. Le **utilizzazioni compatibili**, sono quelle previste dalle schede dell'**Appendice 2**; l'utilizzazione per artigianato e industria di produzione di beni vari è ammessa solo se già in atto e nei limiti della Set impegnata alla data di adozione della presente Variante.

Ove consentiti gli “esercizi commerciali di vicinato” è comunque ammesso attivare “medio piccole strutture di vendita”. È ammessa anche la destinazione a “medio piccole strutture di vendita” per tutti gli immobili dove è consentito attivare “esercizi commerciali di vicinato”.

3. Per le **unità edilizie con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.b.**, è ammessa al piano terra la variazione di destinazione d'uso purché la nuova utilizzazione rientri tra quelle compatibili dalle schede dell'Appendice 2, con esclusione delle abitazioni (e relativi servizi), di autorimesse e garage, degli uffici bancari e assicurativi nonché di quelli per attività di intermediazione e servizi.
4. Il comma 3 non si applica agli **edifici vincolati**, ai sensi del D. Lgs. 42/2004.
5. Per tutte le unità edilizie non è ammessa la destinazione “locali per video lottery terminal”.

**ARTICOLO 31 - Zone Ba** - zone urbane a organizzazione morfologica complessa a impianto modulare con tessuto compiuto.

1. Sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ampliamento;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuova costruzione.
2. Non è ammessa la conversione da edifici di base residenziale a edifici di base specialistica. Per gli edifici di **base specialistica** non sono ammesse trasformazioni fisiche di:
  - ampliamento;
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuova costruzione.
3. La **nuova costruzione** di edifici di **base residenziale** è ammessa su lotti edificabili aventi Sf minima di 600 mq.
4. L'**ampliamento**, la **nuova costruzione**, la **demolizione e ricostruzione** sono ammessi con i seguenti parametri:
  - a) Uf: 0,90 mq/mq o uguale a quella esistente, se superiore;
  - b) Q: 0,50 mq/mq;
  - c) H: la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini;
  - d) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;
  - e) Ds: 5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#) o in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada;
  - f) spazi scoperti: 20% sistemati a verde, solo per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione;
  - g) gli indici di edificabilità di cui al presente comma non si applicano alle aree perimetrate nelle tavole 1A tra le “Unità di spazio scoperto – orti, giardini e parchi”.

5. Per gli edifici di base residenziale esistenti alla data di adozione della presente Variante, è ammesso, nel caso di saturazione dell'indice di Uf, un ampliamento "una tantum" di 30 mq di Set, quale **adeguamento funzionale**, senza aumento del numero delle U.I. e con i parametri previsti al comma 4 punti c), d), e).
6. Nelle **unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
- realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
  - inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
  - realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva.
7. Le **utilizzazioni compatibili** per gli **edifici di base residenziale** sono:
- abitazioni ordinarie;
  - abitazioni specialistiche;
  - manifatture limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - esposizioni merceologiche;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
    - uffici aperti al pubblico e uffici giudiziari;
    - uffici privati e studi professionali;
  - strutture associative;
  - strutture per l'istruzione;
  - strutture religiose;
  - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
    - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
    - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
    - cliniche e ambulatori veterinari.
8. Le **utilizzazioni compatibili** per gli **edifici di base specialistica** sono:
- abitazioni ordinarie;
  - abitazioni specialistiche;
  - abitazioni collettive, limitate a:
    - caserme;
    - collegi, convitti e studentati;
    - conventi e simili;
    - foresterie;
    - ospizi, case di riposo;
  - manifatture limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi;
    - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - medio-piccole strutture di vendita con S.v. fino a 600 mq; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - commercio al dettaglio di carburanti;



- pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
- magazzini;
- esposizioni merceologiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
  - ostelli;
  - pensioni, locande;
  - residenze turistico-alberghiere;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - parcheggi e spazi di sosta;
  - autorimesse;
- strutture religiose;
- strutture ricreative, limitate a:
  - teatri e cinematografi;
  - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali per video lottery terminal;
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche ed ambulatori veterinari.

9. L'attivazione di "locali per video lottery terminal" è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali.

10. Per gli edifici indicati nella **Tav. 1.c** ove consentite le "abitazioni specialistiche" è comunque ammesso attivare "micro-nido".

11. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici esistenti, nei limiti delle specifiche Set impegnate alla data di adozione della presente Variante, sono:

- artigianato e industria di produzione di beni vari;
- medio-piccole strutture di vendita.

12. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 7 e 8 sono ammesse nel rispetto delle **dotazioni di parcheggi e di spazi verdi**, come previsto al [Titolo VIII](#).

**ARTICOLO 32 - ZONE Bb** - zone urbane a organizzazione morfologica complessa a impianto modulare con tessuto incompiuto.

1. Per gli **edifici di base residenziale** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;

- nuova costruzione.
- 2.** Per gli **edifici di base specialistica esistenti** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione.
- 3.** Non è ammessa la conversione da edifici di base residenziale a edifici di base specialistica. Per gli edifici di base specialistica non sono ammesse trasformazioni fisiche di:
- ampliamento;
  - nuova costruzione.
- 4.** La **nuova costruzione** di **edifici di base residenziale** è ammessa su lotti edificabili aventi Sf minima di 600 mq.
- 5.** L'**ampliamento**, la **nuova costruzione**, la **demolizione e ricostruzione**, di **edifici di base residenziale**, sono ammessi con i seguenti parametri:
- a) Uf: 0,70 mq/mq o, se superiore, uguale a quella esistente;
  - b) Q: 0,50 mq/mq;
  - c) H: la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini;
  - d) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;
  - e) Ds: 5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#) o in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada;
  - f) spazi scoperti: 20% sistemati a verde, solo per interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione.
- 6.** La **demolizione e ricostruzione** per gli **edifici di base specialistica**, a parità di SET e di volume, è ammessa con i parametri c), d) ed e) del comma 5).
- 7.** Per gli edifici di base residenziale esistenti alla data di adozione della presente Variante, è ammesso, nel caso di saturazione dell'indice di Uf, un ampliamento "una tantum" del 20% della Set, quale adeguamento funzionale, senza aumento del numero delle U.I. e con i parametri previsti al comma 5. punti c), d), e).
- 8.** Nelle **unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
- realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
  - inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
  - realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva.
- 9.** Le **utilizzazioni compatibili** per gli **edifici di base residenziale** sono:
- abitazioni ordinarie;
  - abitazioni specialistiche;
  - manifatture limitate a:

- artigianato di produzione di beni e di servizi;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - esposizioni merceologiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici aperti al pubblico e uffici giudiziari;
  - uffici privati e studi professionali;
- strutture associative;
- strutture per l'istruzione;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche e ambulatori veterinari.

**10. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica sono:**

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - caserme;
  - collegi, convitti e studentati;
  - conventi e simili;
  - foresterie;
  - ospizi, case di riposo;
- manifatture limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - medio-piccole strutture di vendita con S.v. fino a 600 mq; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - commercio al dettaglio di carburanti;
  - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - magazzini;
  - esposizioni merceologiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
  - ostelli;
  - pensioni, locande;
  - residenze turistico-alberghiere;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - parcheggi e spazi di sosta;
  - autorimesse;

- strutture religiose;
- strutture ricreative, limitate a:
  - teatri e cinematografi;
  - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali per video lottery terminal;
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche ed ambulatori veterinari.

**11.** L'attivazione di "locali per video lottery terminal" è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose.

**12.** Le utilizzazioni compatibili per gli edifici esistenti, nei limiti delle specifiche Set impegnate alla data di adozione della presente Variante, sono:

- artigianato e industria di produzione di beni vari.

**13.** Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 9 e 10 sono ammesse nel rispetto delle **dotazioni di parcheggi e di spazi verdi**, come previsto al [Titolo VIII](#).

**ARTICOLO 33 - Zone Bc** - zone urbane a organizzazione morfologica complessa a impianto singolare.

**1.** Sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione.

**2.** Tali trasformazioni non possono convertire edifici di base specialistica in edifici di base residenziale e viceversa.

**3.** Gli interventi di nuova costruzione, attuabili esclusivamente per realizzare autorimesse pertinenziali completamente interrato, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) Ds: 5,00 m;
- b) Set non superiore al 10 % della Set del fabbricato principale ai cui sono legate da vincolo pertinenziale.

**4.** Gli interventi di **demolizione e ricostruzione** devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) sedime del nuovo edificio: coincidente con quello esistente o con tolleranza del 10%;
- b) altezza dell'edificio: non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente;
- c) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
- d) Ds: 5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#) o in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada;
- e) spazi scoperti: 20% sistemati a verde.

**5.** Nelle **unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:

- realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);

- inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
- realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva.

**6. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base residenziale sono:**

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- manifatture limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - esposizioni merceologiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici aperti al pubblico e uffici giudiziari;
  - uffici privati e studi professionali;
- strutture associative;
- strutture per l'istruzione;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche e ambulatori veterinari.

**7. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica sono:**

- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a:
  - caserme;
  - collegi, convitti e studentati;
  - conventi e simili;
  - foresterie;
  - ospizi, case di riposo;
- manifatture limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - medio-piccole strutture di vendita con S.v. fino a 600 mq; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - magazzini;
  - esposizioni merceologiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
  - ostelli;
  - pensioni, locande;
  - residenze turistico-alberghiere;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:

- impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
  - strutture associative;
  - strutture culturali, limitate a:
    - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
  - strutture per l'istruzione;
  - strutture per la mobilità, limitate a:
    - parcheggi e spazi di sosta;
    - autorimesse;
  - strutture religiose;
  - strutture ricreative, limitate a:
    - teatri e cinematografi;
    - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali per video lottery terminal;
    - impianti coperti per la pratica sportiva;
  - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
    - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
    - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
    - cliniche ed ambulatori veterinari.
8. L'attivazione di "locali per video lottery terminal" è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali.
9. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici esistenti, nei limiti delle specifiche Set impegnate alla data di adozione della presente Variante, sono:
- medie strutture di vendita.
10. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 6 e 7 sono ammesse nel rispetto delle **dotazioni di parcheggi e di spazi verdi**, come previsto al [Titolo VIII](#).

## Capo III Zone urbane a organizzazione morfologica specialistica da mantenere

**ARTICOLO 34 - Zone Da** - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto modulare.

1. Per gli **edifici di base residenziale esistenti** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione, solo per realizzare edifici di base specialistica e nel rispetto dei commi 3, 4 e 5 del presente articolo.
2. Per gli **edifici di base specialistica esistenti** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione;
  - ampliamento.

3. La **nuova costruzione di edifici di base specialistica** è ammessa su lotti edificabili che abbiano una Sf compresa tra 1000 e 5000 mq.
4. L'**ampliamento, la demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione**, degli **edifici di base specialistica** sono ammessi con i seguenti parametri:
- Uf: 1,2 mq/mq;
  - Q: 0,70 mq/mq;
  - VI: 0,35 (Dc/H e Ds/H);
  - Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;
  - Ds: 7,5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#).
  - nei centri abitati delle frazioni Ds: 5,00 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#).
5. Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, con o senza ampliamento, quando riguardano una Set superiore a 10.000 mq, sono realizzate con **piano attuativo** con i seguenti parametri:
- Ut: 1,0 mq/mq;
  - parcheggi pubblici: 5% della St;
  - verde pubblico: 10% della St;
- Alla Sf risultante si applicano i parametri di cui ai punti b), c), d) ed e) del comma 4.
6. Il **piano attuativo** di cui al comma 5, rispettando, relativamente ai lotti interessati, i parametri delle singole zone e localizzando liberamente gli edifici, gli spazi scoperti permeabili e sistemati a verde, i parcheggi e gli altri spazi pubblici, può riguardare congiuntamente:
- lotti inclusi nelle zone **Da, Db e Dc** purché contigui, o separati da una strada, con l'esclusione di lotti già ricompresi nel perimetro di piani attuativi vigenti;
  - se appartenenti alla medesima proprietà, lotti inclusi nelle zone **Da, Db e Dc** purché contigui, o separati da una strada, e lotti già ricompresi nel perimetro di piani attuativi vigenti.
7. Nelle **unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici di base specialistica** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
- realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
  - inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
  - realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva;
  - realizzazione di pavimentazioni per la produzione o lo stoccaggio.
8. Nelle **unità di spazio scoperto pertinenziale di edifici di base residenziale** sono ammesse, purché consentano una permeabilità del 50%, le **trasformazioni fisiche** di cui al comma 7.
9. Le **utilizzazioni compatibili** per gli **edifici di base residenziale** sono:
- abitazioni ordinarie;
  - manifatture limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi;
    - artigianato e industria di produzione di beni vari;
    - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
    - autodemolizione;
  - commercio al dettaglio, limitato a:

- esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
- pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
- magazzini;
- esposizioni merceologiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche e ambulatori veterinari.

**10. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica sono:**

- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
  - attività produttive agro-industriali;
- manifatture limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - artigianato e industria di produzione di beni vari;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
  - medio-piccole strutture di vendita; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - commercio al dettaglio di carburanti;
  - pubblici esercizi;
  - magazzini;
  - esposizioni merceologiche;
- commercio all'ingrosso, limitato a:
  - centri ed esercizi commerciali all'ingrosso;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - parcheggi e spazi di sosta;
  - autorimesse;
- strutture ricreative, limitate a:
  - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali per video lottery terminal;
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche ed ambulatori veterinari.

**11.** L'attivazione di "locali per video lottery terminal" è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose.

**12.** Negli edifici di base specialistica con una Set non inferiore a 1.500 mq sullo stesso lotto, in un unico blocco, possono essere destinati 200 mq della Set a:

- abitazioni ordinarie, nel limite massimo di una unità immobiliare;
- foresterie.



Il limite di 1.500 mq di Set non si applica per le zone **Da** situate nelle frazioni.

13. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 9, 10 e 11 sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e di spazi verdi, come previsto al [Titolo VIII](#).

**ARTICOLO 35 - Zone Db** - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto variabile.

1. Per gli **edifici di base residenziale esistenti** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione, solo per realizzare edifici di base specialistica e nel rispetto dei commi 3, 4 e 5 del presente articolo.
2. Per gli **edifici di base specialistica esistenti** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione;
  - ampliamento.
3. La **nuova costruzione** di **edifici di base specialistica** è ammessa in lotti che abbiano una Sf non inferiore a 1.500 mq.
4. L'**ampliamento**, la **demolizione e ricostruzione**, la **nuova costruzione**, degli **edifici di base specialistica** sono ammessi con i seguenti parametri:
  - a)  $U_f$ : 1,2 mq/mq;
  - b)  $Q$ : 0,70 mq/mq;
  - c)  $V_l$ : 0,35 (Dc/H e Ds/H);
  - d) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;
  - e) Ds: 10 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#).
5. Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, con o senza ampliamento, quando riguardano una Set superiore a 10.000 mq, sono realizzate con **piano attuativo** con i seguenti parametri:
  - a)  $U_t$ : 1,0 mq/mq;
  - b) parcheggi pubblici: 5% della St;
  - c) verde pubblico: 10% della St;Alla Sf risultante si applicano i parametri di cui ai punti b), c), d) ed e) del comma 4.
6. Il **piano attuativo** di cui al comma 5, rispettando, relativamente ai lotti interessati, i parametri delle singole zone e localizzando liberamente gli edifici, gli spazi scoperti permeabili e sistemati a verde, i parcheggi e gli altri spazi pubblici, può riguardare congiuntamente:
  - lotti inclusi nelle zone **Db**, **Da** e **Dc** purché contigui, o separati da una strada, con l'esclusione di lotti già ricompresi nel perimetro di piani attuativi vigenti;
  - se appartenenti alla medesima proprietà, lotti inclusi nelle zone **Db**, **Da** e **Dc** purché contigui, o separati da una strada, e lotti già ricompresi nel perimetro di piani attuativi vigenti.

- 7. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici di base specialistica** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
- realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
  - inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
  - realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva;
  - realizzazione di pavimentazioni per la produzione o lo stoccaggio.
- 8. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale di edifici di base residenziale** sono ammesse, purché consentano una permeabilità del 50%, le **trasformazioni fisiche** di cui al comma 7.
- 9. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base residenziale** sono:
- abitazioni ordinarie;
  - manifatture limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi;
    - artigianato e industria di produzione di beni vari;
    - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
    - autodemolizione;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - magazzini;
    - esposizioni merceologiche;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;
  - attrezzature tecnologiche, limitate a:
    - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
  - strutture associative;
  - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
    - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
    - cliniche e ambulatori veterinari.
- 10. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica** sono:
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a:
    - attività produttive agro-industriali;
  - manifatture limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi;
    - artigianato e industria di produzione di beni vari;
    - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
    - medio-piccole strutture di vendita; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - commercio al dettaglio di carburanti;
    - pubblici esercizi;
    - magazzini;
    - esposizioni merceologiche;
  - commercio all'ingrosso, limitato a:
    - centri ed esercizi commerciali all'ingrosso;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;

- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - parcheggi e spazi di sosta;
  - autorimesse;
- strutture ricreative, limitate a:
  - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali per video lottery terminal;
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche ed ambulatori veterinari.

**11.** L'attivazione di "locali per video lottery terminal" è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose.

**12.** Negli edifici di base specialistica con una Set non inferiore a 1.500 mq sullo stesso lotto e in un unico blocco, possono essere destinati 200 mq della Set, a:

- abitazioni ordinarie, nel limite massimo di una unità immobiliare;
- foresterie.

**13.** Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 9, 10 e 11 sono ammesse nel rispetto delle **dotazioni di parcheggi e di spazi verdi**, come previsto al [Titolo VIII](#).

**ARTICOLO 36 - Zone Dc** - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto singolare per la produzione di beni.

- 1.** Per gli **edifici di base residenziale esistenti**, sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione, solo per realizzare edifici di base specialistica e nel rispetto dei commi 3, 4 e 5 del presente articolo.
- 2.** Per gli **edifici di base specialistica esistenti**, sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione;
  - ampliamento.
- 3.** La **nuova costruzione** di **edifici di base specialistica** è ammessa in lotti che abbiano una Sf non inferiore a 5.000 mq.
- 4.** L'**ampliamento**, la **demolizione e ricostruzione**, la **nuova costruzione**, degli **edifici di base specialistica** sono ammessi con i seguenti parametri:
  - a) Uf: 1,2 mq/mq;
  - b) Q: 0,70 mq/mq;
  - c) VI: 0,35 (Dc/H e Ds/H);

- d) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;
- e) Ds: 10 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#).
5. Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, con o senza ampliamento, quando riguardano una Set superiore a 10.000 mq, sono realizzate con **piano attuativo** con i seguenti parametri:
- a) Ut: 1,0 mq/mq;
  - b) parcheggi pubblici: 5% della St;
  - c) verde pubblico: 10% della St;
- Alla Sf risultante si applicano i parametri di cui ai punti b), c), d) ed e) del comma 4.
6. Il **piano attuativo** di cui al comma 5, rispettando, relativamente ai lotti interessati, i parametri delle singole zone e localizzando liberamente gli edifici, gli spazi scoperti permeabili e sistemati a verde, i parcheggi e gli altri spazi pubblici, può riguardare congiuntamente:
- lotti inclusi nelle zone **Dc, Da e Db** purché contigui, o separati da una strada, con l'esclusione di lotti già ricompresi nel perimetro di piani attuativi vigenti;
  - se appartenenti alla medesima proprietà, lotti inclusi nelle zone **Dc, Da e Db** purché contigui, o separati da una strada, e lotti già ricompresi nel perimetro di piani attuativi vigenti.
7. Nelle **unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici di base specialistica** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
- realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
  - inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
  - realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva;
  - realizzazione di pavimentazioni per la produzione o lo stoccaggio.
8. Nelle **unità di spazio scoperto pertinenziale di edifici di base residenziale** sono ammesse, purché consentano una permeabilità del 50%, le **trasformazioni fisiche** di cui al comma 7.
9. Le **utilizzazioni compatibili** per gli **edifici di base residenziale** sono:
- abitazioni ordinarie;
  - manifatture limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi;
    - artigianato e industria di produzione di beni vari;
    - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
    - autodemolizione;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - magazzini;
    - esposizioni merceologiche;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;
  - attrezzature tecnologiche, limitate a:
    - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
  - strutture associative;
  - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
    - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;

- cliniche e ambulatori veterinari.

**10. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica sono:**

- attività connesse con l'agricoltura e/o l'orticoltura, limitate a:
  - attività produttive agro-industriali;
- manifatture limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - artigianato e industria di produzione di beni vari;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - medio-piccole strutture di vendita; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - commercio al dettaglio di carburanti;
  - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - magazzini;
  - esposizioni merceologiche;
- commercio all'ingrosso, limitato a:
  - centri ed esercizi commerciali all'ingrosso;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - parcheggi e spazi di sosta;
  - autorimesse;
- strutture ricreative, limitate a:
  - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali per video lottery terminal;
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche ed ambulatori veterinari.

**11. L'attivazione di "locali per video lottery terminal" è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose.**

**12. Negli edifici di base specialistica con una Set non inferiore a 2.500 mq sullo stesso lotto e in un unico blocco, possono essere destinati 300 mq della Set, a:**

- abitazioni ordinarie, nel limite massimo di una unità immobiliare;
- foresterie.

Negli edifici di base specialistica con una Set non inferiore a 30.000 mq sullo stesso lotto e in un unico blocco, possono essere destinati 600 mq della Set a:

- abitazioni ordinarie, nel limite massimo di due unità immobiliari;
- foresterie.

**13. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 9, 10 e 11 sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e di spazi verdi, come previsto al [Titolo VIII](#).**

## ARTICOLO 37 - Zone Dd - Impianti di lavorazione degli inerti

1. Per gli **edifici di base residenziale esistenti** sono ammesse le **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia,
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione, solo per realizzare edifici di base specialistica, e nel rispetto dei commi 3, 4 e 5 del presente articolo.
2. Tali trasformazioni non devono comportare la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive.
3. Per gli **edifici di base specialistica esistenti** sono ammesse le **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione;
  - ampliamento.
4. Sono ammesse trasformazioni fisiche di **nuova costruzione** di **edifici di base specialistica**.
5. L'**ampliamento**, la **demolizione e ricostruzione**, la **nuova costruzione**, degli **edifici di base specialistica**, è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) Uf: 0,03 mq/mq;
  - b) VI: 0,35 (Dc/H e Ds/H);
  - c) Dc: 10 m ; per l'edificazione in aderenza è necessario un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
  - d) Ds: 10 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#);
  - e) spazi scoperti: 10% della Sf permeabili o sistemati a verde.
6. Nelle **unità di spazio scoperto** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
  - inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
  - sistemazione per lo stoccaggio di materiali di scavo, dei prodotti delle lavorazioni, e di scarica di materiali di risulta dell'attività edilizia.
7. Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione che riguardano una St superiore a 20.000 mq sono realizzate con **piano attuativo** con i seguenti parametri:
  - Ut: 0,02 mq/mq;
  - schermature di edifici: piantumazione di alberi ad alto fusto in doppio filare;Deve essere garantito un adeguato sistema idrogeologico superficiale e l'abbattimento delle polveri.  
Alla Sf risultante si applicano i parametri di cui ai punti b), c) e d) del comma 5.
8. Le **utilizzazioni compatibili** per gli **edifici di base residenziale** sono:
  - abitazioni ordinarie;
  - abitazioni rurali nel rispetto dell'[art. 24](#);
  - annessi rustici nel rispetto dell'[art. 25](#);
  - manifatture, limitate a:
    - lavorazione degli inerti;
    - artigianato e industria di produzione di beni vari;

- commercio al dettaglio, limitato a:
  - magazzini;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi.

**9. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica sono:**

- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- manifatture, limitate a:
  - lavorazione degli inerti;
  - artigianato e industria di produzione di beni vari;
- commercio al dettaglio limitato a:
  - magazzini;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - parcheggi e spazi di sosta;
  - autorimesse.

**ARTICOLO 38 - Zone Fa** - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto singolare per l'erogazione di servizi di interesse generale.

**1. Per gli edifici esistenti, sono ammesse trasformazioni fisiche di:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione.

**2. Le trasformazioni fisiche di ampliamento degli edifici di base residenziale esistenti sono ammesse con i seguenti parametri:**

- a) incremento del 20% della Set esistente, e comunque non superiore a 150 mq, anche contestualmente a demolizione e ricostruzione; gli edifici composti da un solo piano fuoriterra abitabile o con sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra possono optare per la realizzazione di un piano aggiuntivo abitabile o per il completamento del secondo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta esistente;
- b) Q: 0,40 mq/mq;
- c) H: 7 m, o non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente, se maggiore;
- d) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
- e) Ds: 5 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#) o in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada;

**3. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione degli edifici di base residenziale esistenti sono ammesse con i seguenti parametri:**

- a) Set: non superiore a quella esistente;
- b) Q: 0,40 mq/mq;
- c) H: 7 m, o non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente, se maggiore;
- d) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
- e) Ds: 5 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#) o in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada;
- f) spazi scoperti: 50% permeabili o sistemati a verde.

4. Le trasformazioni fisiche di **ampliamento** degli **edifici di base specialistica** sono ammesse con i seguenti parametri:
- ampliamento: 40% della Set esistente;
  - VI: 0,35 (Dc/H e Ds/H);
  - Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
  - Ds: 10 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#);
  - spazi scoperti: 30% permeabili o sistemati a verde.
5. Le trasformazioni fisiche di **demolizione e ricostruzione** di **edifici di base specialistica**, qualora riguardino più del 50% degli edifici esistenti, sono ammesse con i seguenti parametri:
- Uf: 1,0 mq/mq;
  - Q: 0,60 mq/mq;
  - VI: 0,35 (Dc/H e Ds/H);
  - Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
  - Ds: 10 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#);
  - spazi scoperti: 30% permeabili o sistemati a verde.
6. Per gli annessi rustici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse solo trasformazioni fisiche di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione con i seguenti parametri:
- volume e Set non superiori a quelli esistenti;
  - H: non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente;
  - Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
  - Ds: 5 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#).
7. La **nuova costruzione** di **edifici di base specialistica** è ammessa solo per realizzare opere pubbliche e/o di interesse collettivo, purché convenzionate, nelle seguenti unità di spazio disciplinate dalla presente Variante Generale mediante le tavole 2A e 2B:
- **servizi pubblici di quartiere;**
  - **attrezzature urbane e territoriali;**
- e con i seguenti parametri:
- Uf: 1,0 mq/mq;
  - Q: 0,60 mq/mq;
  - VI: 0,35 (Dc/H e Ds/H);
  - Dc: 5 m; nel caso di edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
  - Ds: 10 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#);
  - spazi scoperti: 30% permeabili o sistemati a verde.
8. Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, con o senza ampliamento, quando riguardano una Set superiore a 10.000 mq, sono realizzate con **piano attuativo** con i parametri di cui ai commi 4,5 e 6.
9. La **nuova costruzione** di **chioschi, edicole** e simili, è ammessa nei limiti e con i parametri urbanistico-edilizi indicati negli specifici piani di settore.
10. Nelle **unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici** sono ammesse, purché consentano una permeabilità del 50%, **trasformazioni fisiche** di:
- realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
  - inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati



ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;

- realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva.

**11. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base residenziale sono:**

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- manifatture limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - magazzini;
  - esposizioni merceologiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
  - ostelli;
  - pensioni e locande;
  - residenze turistico-alberghiere;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche e ambulatori veterinari.

**12. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica sono:**

- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - medio-piccole strutture di vendita; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - medio-grandi strutture di vendita; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - grandi strutture di vendita non alimentari, in quanto attività già insediate; non è ammessa l'attivazione di nuove strutture di vendita, né l'ampliamento della SV delle strutture già insediate; nel caso di ampliamento della Set esistente secondo quanto previsto al comma 4, le superfici dovranno essere utilizzate per destinazioni non facenti parte della SV;
  - centri commerciali di attrazione di livello superiore, in quanto attività già insediate; non è ammessa l'attivazione di nuove strutture di vendita, né l'ampliamento della SV delle strutture già insediate; nel caso di ampliamento della Set esistente secondo quanto

previsto al comma 4, le superfici dovranno essere utilizzate per destinazioni non facenti parte della SV;

- commercio al dettaglio di carburanti;
- pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
- magazzini;
- esposizioni merceologiche;
- commercio all'ingrosso;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
  - ostelli;
  - pensioni, locande;
  - residenze turistico-alberghiere;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture cimiteriali;
- strutture culturali;
- strutture per l'istruzione;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - parcheggi e spazi di sosta;
  - autorimesse;
  - autostazioni;
  - scali e altre attrezzature ferroviarie;
  - stazioni;
- strutture religiose;
- strutture ricreative, limitate a:
  - teatri e cinematografi;
  - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali per video lottery terminal;
  - locali da ballo, discoteche e altre strutture di intrattenimento;
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
  - impianti per lo spettacolo sportivo;
  - impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- strutture sanitarie e assistenziali.

**13.** L'attivazione di "locali per video lottery terminal" è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali.

**14.** Per gli annessi rustici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola é ammesso il mutamento d'uso per attività di servizio alla residenza quali: autorimesse, cantine e lavanderie.

**15.** Negli edifici di base specialistica, sullo stesso lotto e in un unico blocco, possono essere destinati 150 mq della Set, ad abitazioni ordinarie, nel limite massimo di una unità immobiliare.

**16.** Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 11, 12 e 13 sono ammesse nel rispetto delle **dotazioni di parcheggi e di spazi verdi**, come previsto al [Titolo VIII](#).

**ARTICOLO 39 - Zone Fb** - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto singolare per grandi attrezzature tecnologiche.

- 1.** Per gli **edifici di base residenziale esistenti**, sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione.
- 2. Per gli edifici di base specialistica esistenti, sono ammesse trasformazioni fisiche di:**
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ampliamento;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione.
- 3. La nuova costruzione è ammessa per la realizzazione di edifici di base specialistica.**
- 4. Le trasformazioni fisiche di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione degli edifici di base specialistica sono ammesse con i seguenti parametri:**
- a) Uf: 0,50 mq/mq;
  - b) Q: 0,50 mq/mq;
  - c) VI: 0,35 (Dc/H e Ds/H);
  - d) Dc: 10 m; nel caso di edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
  - e) Ds: 10 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#) ;
  - f) spazi scoperti: 30% permeabili o sistemati a verde.
- 5. Sono realizzate con piano attuativo le trasformazioni di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, con o senza ampliamento, in cui la demolizione sia superiore al 50% che riguardino una Set superiore a 10.000 mq, con i parametri di cui al comma 4.**
- 6. I progetti di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione e i piani attuativi, così come previsti ai commi 4 e 5 e non soggetti a V.I.A., in base alle vigenti normative nazionali e regionali, devono essere corredati da uno studio di impatto ambientale con i contenuti di:**
- valutazione di impatto atmosferico;
  - inserimento paesaggistico dell'opera;
  - caratteristiche tecnologiche dell'impianto;
  - tipi di combustibile eventualmente utilizzato;
  - opere di mitigazione che garantiscano la compatibilità con le norme ambientali vigenti.
- 7. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse trasformazioni fisiche di:**
- realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
  - realizzazione di pavimentazioni per la produzione o lo stoccaggio.
- 8. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base residenziale sono:**
- abitazioni ordinarie;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - magazzini;
  - attrezzature tecnologiche, limitate a:
    - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi.
- 9. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica sono:**
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
    - impianti di depurazione;
    - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
    - impianti di produzione di energia;
    - impianti per la raccolta delle acque meteoriche;

- strutture militari;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - scali e attrezzature ferroviarie.

**10.** Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 8 e 9 sono ammesse nel rispetto delle **dotazioni di parcheggi e di spazi verdi**, come previsto al [Titolo VIII](#).

**ARTICOLO 40 - Zone Fc** - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto non ripetuto (Autodromo)

**1.** Per gli **edifici esistenti** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione.

**2.** Le trasformazioni fisiche di **ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione degli edifici di base specialistica** sono ammesse solamente se effettuate dal **Comune di Imola**, o dall'**Ente gestore dell'Autodromo**, con i seguenti parametri:

- a) Ut: 0,15 mq/mq;
- b) Dc: 5 m;
- c) Ds: 5 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#).

**3.** Nelle **unità di spazio scoperto**, sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:

- realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva;
- realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
- inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
- a cura del Comune di Imola o dell'Ente gestore dell'Autodromo, sistemazione del terreno per la realizzazione di attrezzature finalizzate all'utilizzo e alla fruizione dell'impianto sportivo.

**4.** Le **utilizzazioni compatibili** per gli **edifici di base residenziale** sono:

- abitazioni ordinarie;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- strutture associative;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso.

**5.** Le **utilizzazioni compatibili** per gli **edifici di base specialistica** sono:

- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi, esclusa la nuova attivazione;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - parcheggi e spazi di sosta;
  - autorimesse;
- strutture ricreative, limitate a:
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
  - impianti scoperti per la pratica sportiva;

- impianti per lo spettacolo sportivo;
- impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- strutture sanitarie ed assistenziali, limitate a:
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso.

Con delibera del Consiglio Comunale, negli edifici di proprietà del Comune di Imola e dell'Ente gestore di cui al comma 2, sono ammesse utilizzazioni non ricomprese nell'elenco di cui sopra, ad esclusione degli usi residenziali e commerciali riferiti a grandi strutture di vendita.

6. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate al comma 4 e 5 sono ammesse nel rispetto delle **dotazioni di parcheggi e di spazi verdi**, come previsto al [Titolo VIII](#).

**ARTICOLO 41 - Zone Fd** - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica con dominanza di spazi scoperti

1. Per gli **edifici esistenti** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento.

2. Le trasformazioni fisiche di **ampliamento** e di **demolizione e ricostruzione** degli **edifici di base residenziale esistenti** sono ammesse con i seguenti parametri:

- a) nel caso di ampliamento incremento del 20% della Set esistente, e comunque non superiore a 150 mq, anche contestualmente a demolizione e ricostruzione; gli edifici composti da un solo piano fuoriterra abitabile o con sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra possono optare per la realizzazione di un piano aggiuntivo abitabile o per il completamento del secondo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta esistente;
- b) Q: 0,40 mq/mq;
- c) H: 7 m, o non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente, se maggiore;
- d) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
- e) Ds: 5 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#) o in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada;
- f) spazi scoperti: 50% permeabili o sistemati a verde.

3. Le trasformazioni fisiche di **ristrutturazione** e di **demolizione e ricostruzione** degli annessi rustici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse con i seguenti parametri:

- a) volume e Set non superiori a quelli esistenti;
- b) H: non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente;
- c) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
- d) Ds: 5 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#).

Nel caso di demolizione e ricostruzione, fermo restando il rispetto dei sopracitati parametri, è consentito l'accorpamento con edifici di base residenziale, esclusivamente per destinazioni di cui al comma 10.

4. Le trasformazioni fisiche di **ampliamento, demolizione e ricostruzione** degli **edifici di base specialistica** sono ammesse con i seguenti parametri:

- a) ampliamento anche contestuale a demolizione e ricostruzione: non superiore al 40% della Set esistente;

- b) VI: 0,35 (Dc/H e Ds/H);
  - c) Dc: 5 m; nel caso di edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
  - d) Ds: 10 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#);
  - e) spazi scoperti: 30% permeabili o sistemati a verde.
- 5. Sono ammesse trasformazioni fisiche di nuova costruzione, ampliamento e demolizione e ricostruzione di edifici di base specialistica** solo per realizzare opere pubbliche e/o di interesse collettivo, purché convenzionate, nelle seguenti unità di spazio disciplinate dalla presente Variante Generale mediante le tavole 2A e 2B:
- **servizi pubblici di quartiere;**
  - **attrezzature urbane e territoriali;**
- e con i seguenti parametri:
- a) UF: 0,30 mq/mq;
  - b) Q: 0,30 mq/mq;
  - c) VI: 0,35 (Dc/H e Ds/H);
  - d) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
  - e) Ds: 10 m, salvo diverse specifiche disposizioni di cui all'[art. 58](#);
  - f) spazi scoperti: 70% permeabili o sistemati a verde.
- 6. La nuova costruzione di chioschi, edicole e simili, è ammessa nei limiti e con i parametri urbanistico-edilizi indicati negli specifici piani di settore.**
- 7. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse, purché consentano una permeabilità del 50%, trasformazioni fisiche di:**
- realizzazione di parcheggi scoperti, nel rispetto delle disposizioni del [Titolo VIII](#),
  - inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
  - realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva.
- 8. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base residenziale sono:**
- abitazioni ordinarie;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
    - magazzini;
    - esposizioni merceologiche;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a :
    - uffici privati e studi professionali;
  - strutture associative;
  - strutture culturali, limitate a:
    - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
  - strutture per l'istruzione;
  - strutture religiose;
  - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
    - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
    - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
    - cliniche e ambulatori veterinari.
- 9. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica, sono:**

- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - commercio al dettaglio di carburanti;
  - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade indicate nella Tav. 1.a.;
  - magazzini;
  - esposizioni merceologiche;
- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture militari;
- strutture per la mobilità, limitate a:
  - parcheggi e spazi di sosta;
  - autorimesse;
- strutture religiose;
- strutture ricreative, limitate a:
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
  - impianti per lo spettacolo sportivo;
  - impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;
  - cliniche e ambulatori veterinari.

**10.** L'attivazione di "locali per video lottery terminal" non è consentita nei centri sociali comunali.

**11.** Per gli annessi rustici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è ammesso il mutamento d'uso per attività di servizio alla residenza quali: autorimesse, cantine e lavanderie.

**12.** Negli edifici di base specialistica, sullo stesso lotto e in un unico blocco, possono essere destinate 150 mq della Set, ad abitazioni ordinarie, nel limite massimo di una unità immobiliare.

**13.** Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 8, 9 e 10 sono ammesse nel rispetto delle **dotazioni di parcheggi e di spazi verdi**, come previsto al [Titolo VIII](#).

**ARTICOLO 42 - Zone Fe** - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica per la rigenerazione biologica (Parchi Urbani e Territoriali)

**1.** Sono ammessi:

- a) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di **impianti a rete e puntuali** per:
  - l'approvvigionamento e la distribuzione idrica;
  - lo smaltimento dei reflui;

- il trasporto dell'energia;
  - le telecomunicazioni;
- aventi rilevanza locale;  
 gli impianti puntuali sono ammessi, purché armonicamente inseriti nel paesaggio e mascherati con elementi vegetali;
- b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di:
- **percorsi pedonali e spazi di sosta** per mezzi di trasporto;
  - **piste di esbosco e di servizio forestale** di larghezza non superiore a 3,5 m;
- le infrastrutture sopra descritte devono essere pavimentate con materiali permeabili;
- **parcheggi pubblici**, collocati nelle immediate adiacenze agli accessi, e individuati da progetti di sistemazione riferiti all'interesse della zona;
  - **infrastrutture di difesa del suolo**, canalizzazioni, opere di difesa idraulica e similari;
- c) la realizzazione e la manutenzione di **parchi urbani e territoriali** e di **spazi verdi attrezzati**;
- d) la realizzazione e la manutenzione di:
- **impianti scoperti per la pratica sportiva**;
  - **attrezzature funzionali ad attività di tempo libero e di manutenzione del verde**, definite da progetti di sistemazione riferiti all'interesse della zona interessata, nella misura di una per ogni zona, delle dimensioni di 60 mq di Set, di cui 30 mq per strutture stagionali amovibili, fatte salve diverse indicazioni previste dalle schede dell'Appendice 1;
- e) la manutenzione degli **impianti e delle attrezzature esistenti**;
- f) la realizzazione, la manutenzione, il ripristino di **recinzioni** con pali di legno, rete metallica e siepi; in caso di ripristino e nuova realizzazione l'altezza massima consentita è di 1,5 m;
- g) l'installazione ed il mantenimento di:
- **cartellonistica** delle pubbliche autorità, escluso i pannelli pubblicitari;
  - **cartelli** recanti l'indicazione della struttura di ristoro, o di servizio;

**2. Per gli edifici di base residenziale esistenti sono ammesse trasformazioni fisiche di:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione,
- demolizione e ricostruzione, se prevista in progetti di sistemazione riferiti all'intera zona.

**3. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione degli edifici di base residenziale sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:**

- a) Set: non superiore a quella esistente;
- b) Q: 0,40 mq/mq;
- c) H: 7 m, o non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente, se maggiore;
- d) Dc: 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui;
- e) Ds: 5 m, salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'[art. 58](#) o in allineamento con i fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada;
- f) spazi scoperti: 50% permeabili o sistemati a verde.

**4. Per gli edifici di base specialistica esistenti, sono ammesse trasformazioni fisiche di:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione.

**5. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base residenziale sono:**

- abitazioni ordinarie;
- commercio al dettaglio, limitato a:



- pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo se prevista da progetti di sistemazione riferiti all'interesse della zona interessata;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi.

**6. Le utilizzazioni compatibili per gli edifici di base specialistica sono:**

- annessi rustici nel rispetto dell'art. [25](#);
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - pubblici esercizi; la nuova attivazione è ammessa solo se prevista da progetti di sistemazione riferiti all'interesse della zona interessata;
- attrezzature tecnologiche, limitate a:
  - impianti di gestione delle reti e di erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture ricreative, limitate a:
  - impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.

**ARTICOLO 42 bis - Zone Ff - zone per la realizzazione di interventi idraulici strutturali (PSAI)**

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di interventi strutturali (casce di espansione) e sono individuate sulla base del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" del bacino del Reno.
2. In queste aree si interviene con le prescrizioni riportate all'art. 17 delle norme del PSAI. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione del suolo, mentre sono vietate nuove costruzioni anche se funzionali all'attività agricola. Il progetto preliminare di interventi infrastrutturali è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino, che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con i propri strumenti di piano.
3. Sui manufatti e fabbricati esistenti in tali aree sono consentiti, previo parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, opere di manutenzione, opere imposte dalle normative vigenti, opere su fabbricati tutelati dalla normative vigenti, trasformazioni di fabbricati definite dalle amministrazioni comunali a "rilevante utilità sociale" espressamente dichiarata.

## Titolo IV Disposizioni relative a specifici elementi

### ARTICOLO 43 - Complessi archeologici

1. Sono ammesse, in base a progetti d'iniziativa pubblica e in accordo con la Soprintendenza archeologica:
  - a) attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, ad opera di enti o istituti autorizzati;
  - b) realizzazione di attrezzature di supporto e servizio, di percorsi e spazi di sosta, di infrastrutture di difesa del suolo, di impianti tecnici di modesta entità, per favorire l'osservazione e la fruizione dei beni archeologici.

### ARTICOLO 44 - Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica

1. Sono ammesse:
  - a) attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, da parte di enti o istituti autorizzati;
  - b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto alla data dell' 8 settembre 1993;
  - c) le trasformazioni fisiche degli edifici esistenti definite per le rispettive zone e comunque nei limiti dell'art. 36 L.R. 47/78.
2. Ogni trasformazione fisica che comporti scavi o arature dei terreni superiori a 50 cm, deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza archeologica, subordinandone l'esecuzione, a cura e spese del soggetto delle trasformazioni, di prospezioni, saggi di scavo, scavi archeologici, secondo le modalità stabilite dalla stessa Soprintendenza.

### ARTICOLO 45 - Aree di concentrazione di materiali archeologici

1. Nelle **aree di elevata concentrazione di materiali archeologici** ogni trasformazione fisica che comporti scavi o arature dei terreni maggiori di 50 mq e con profondità superiori a 50 cm nel territorio non urbano e a 1 m nel territorio urbano è subordinata ad un sondaggio preliminare in accordo con la Soprintendenza archeologica, a cura e spese del soggetto interveniente.
2. Nelle **aree a media concentrazione di materiali archeologici** ogni trasformazione fisica che comporti scavi o arature dei terreni superiori a 400 mq o a 200 mq nell'ambito dell'insediamento urbano storico, e con profondità maggiore di 50 cm nel territorio non urbano e di 1 m nel territorio urbano, sarà data comunicazione alla Soprintendenza a cura del Comune di Imola, contestualmente al rilascio del provvedimento concessorio.

## **ARTICOLO 46 - Aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici**

1. Nelle **aree a generica potenzialità di ritrovamento**, ogni trasformazione fisica che comporti scavi superiori a 1.000 mq è subordinata all'esecuzione di sondaggi preliminari, a cura e spese del soggetto interveniente, in accordo con la Soprintendenza archeologica, per accertare l'esistenza di materiali archeologici. Dei progetti che prevedano scavi superiori a 400 mq sarà data comunicazione alla Soprintendenza a cura del Comune di Imola, contestualmente al rilascio del provvedimento concessorio.
2. Nelle **aree a bassa potenzialità di ritrovamento**, dei progetti che prevedano scavi superiori a 5 m di profondità, sarà data comunicazione alla Soprintendenza a cura del Comune di Imola contestualmente al rilascio del provvedimento concessorio.

## **ARTICOLO 47 - Elementi della centuriazione**

1. **Strade vicinali (o poderali o interpoderali o di bonifica) disposte secondo gli assi della centuriazione:** sono mantenute nei loro aspetti strutturali, come il tracciato, la giacitura, e le caratteristiche dimensionali. E' vietata l'alterazione del tracciato e della giacitura; la larghezza non deve superare i 4 m, fatta eccezione per la realizzazione di viabilità pubblica contenuta in strumenti di pianificazione urbanistica.
2. **Altre strade disposte secondo gli assi della centuriazione:** sono mantenute nei loro aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali.
3. **Canali di scolo o di irrigazione disposti secondo gli assi della centuriazione:** sono mantenuti nei loro aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali.
4. **Tabernacoli posti agli incroci degli assi della centuriazione:** sono conservati e ripristinati, con tecniche di restauro, stessi materiali e tecniche tradizionali locali.
5. La nuova costruzione e la ricostruzione, a seguito di demolizione, di edifici in territorio non urbano ad esclusione degli impianti di distribuzione di carburanti, devono essere realizzate a 20 m di distanza dagli elementi lineari, o dai tratti di congiunzione, tra elementi della centuriazione di cui ai commi 1, 2 e 3.
6. La realizzazione di nuove strade e canali, che completino e connettano tra loro elementi lineari della centuriazione, deve riprendere il disegno della centuriazione.

## **ARTICOLO 48 - Altre strade storiche**

1. Sono mantenute nei loro aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali.

## **ARTICOLO 49 - Argini storici**

1. Sono mantenuti nei loro aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, la conformazione; è vietata la nuova costruzione e la ricostruzione, a seguito di demolizione, di edifici per una fascia di 10 m da ogni lato.

#### **ARTICOLO 50 - Canali storici**

1. Sono mantenuti nei loro aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali.
2. E' vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto esistenti alla data di adozione della presente Variante. Per i tratti tombati è ammesso il ripristino a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche documentate, o riconoscibili come originarie, compresa l'eliminazione delle superfetazioni.
3. E' richiesta la conservazione e il restauro dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale.

#### **ARTICOLO 51 - Unità di spazio di interesse storico site nel territorio urbanizzato**

1. Sono ammesse trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili indicate dalla categoria assegnata dalle Tavv. 1.b. e 1.c. e dalla scheda relativa alla categoria di appartenenza, contenuta nell'Appendice 2.

#### **ARTICOLO 52 - Unità di spazio di interesse storico site nel territorio non urbano**

1. Sono ammesse trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili indicate dall'Appendice 3, in base alle categorie assegnate dalle schede di analisi contenute nell'elaborato 1.a/1.

#### **ARTICOLO 52 bis - Sottotetti**

1. Sono **abitabili**, negli **edifici di base residenziale esistenti** alla data del 27/04/1998 a condizione che:
  - l'altezza media sia di 2,40 m per i locali abitabili e di 2,20 m per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni, ripostigli e similari;
  - il rapporto illuminante, se in falda, sia pari o superiore a 1/16.
2. La realizzazione di sottotetti mediante trasformazioni fisiche di **ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione** è ammessa alle seguenti condizioni:
  - per i **sottotetti abitabili** altezza media non inferiore a 2,70 m, e falda del tetto continua;
  - per i **sottotetti non abitabili**, a servizio degli alloggi sottostanti, altezza media non superiore a 2,70 m, falda del tetto continua con pendenza compresa fra il 30 e 35 % e collegamento all'alloggio sottostante mediante scala interna; è ammessa la possibilità di realizzare accessi indipendenti dal vano scala comune esclusivamente per sottotetti comuni utilizzati per attività integrative condominiali in edifici di base residenziale con almeno 10 alloggi.
3. Per le unità edilizie di cui agli artt. [51](#) e [52](#), le trasformazioni di cui al precedente comma 1, sono ammesse se compatibili con le disposizioni contenute nelle Appendici 2 e 3.
4. I piani sottotetti, se non abitabili, non vanno computati nel conteggio dei piani ai fini del calcolo dell'altezza media.

# Titolo V Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità

## ARTICOLO 53 - Disposizioni applicative

1. Nella Tav. 1.a. sono rappresentati i **seguenti sistemi infrastrutturali per la mobilità**:
  - **ferroviario**;
  - **autostradale**;
  - **viario ordinario**:
    - **strade extraurbane e urbane**;
    - **pertinenze di servizio delle strade**;
    - **parcheggi pubblici di scambio e di attestamento**;
    - **piste ciclabili in sede propria**.
2. Gli elementi del **sistema viario ordinario**, individuati nella Tav. 2.a.,
  - se **esistenti** possono essere modificati per adeguarli alla **classificazione funzionale** attribuita e rilevabile dalla Tav. 3;
  - se **da realizzare** devono essere costruiti con la configurazione fisica corrispondente alla propria classe funzionale.Le configurazioni fisiche, corrispondenti alle diverse classi funzionali, sono definite dal Piano Urbano del Traffico.
3. Nelle aree urbane da realizzare mediante nuovo impianto, e in quelle da ristrutturare, i tracciati e le caratteristiche delle **strade** sono definiti dai relativi piani attuativi e possono essere variati, purché nel rispetto del Piano Urbano del Traffico.

## ARTICOLO 54 - Sistema ferroviario

1. Sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione;
  - ampliamento;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuova costruzionedi fasci di binari ferroviari, di stazioni, di strutture per la mobilità e l'intermodalità, di impianti e attrezzature tecnologiche, di strutture di servizio, di arredo, complementari e connesse.
2. Le trasformazioni fisiche, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinate alla realizzazione di interventi per mitigare l'impatto ambientale delle infrastrutture interessate.

## ARTICOLO 55 - Sistema autostradale

1. Sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione;

- ampliamento;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione

di carreggiate, svincoli e caselli; di impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo; di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, e di altri generi di consumo, di pubblici esercizi per gli utenti dell'autostrada e per l'assistenza automobilistica.

2. Le trasformazioni fisiche, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinate alla realizzazione di interventi per mitigare l'impatto ambientale delle infrastrutture interessate.
3. Per gli **edifici esistenti** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - demolizione.

#### **ARTICOLO 56 - Sistema viario ordinario**

1. Sono ammesse le **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione;
  - ampliamento;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuova costruzione
  - a) di **strade extraurbane e urbane**, secondo una configurazione fisica coerente con la classificazione funzionale attribuita; di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo; di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, e di altri generi di consumo, di pubblici esercizi svolti con chioschi, edicole o altre installazioni amovibili,
  - b) di **parcheggi pubblici** e attrezzature connesse, di servizio e di arredo;
  - c) di **piste ciclabili in sede propria** e attrezzature connesse, di servizio e di arredo, secondo una configurazione fisica coerente con le pertinenti norme di settore;
 conformemente al Piano Urbano del Traffico.
2. Le trasformazioni fisiche, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinate alla realizzazione di interventi per mitigare l'impatto ambientale delle infrastrutture interessate.
3. Per le **pertinenze di servizio delle strade** sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione;
  - ampliamento;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuova costruzione
 di parcheggi; di impianti e di attrezzature tecnologiche, complementari e connesse alle strade; di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, e altri generi di consumo, di pubblici esercizi svolti con chioschi, edicole o altre installazioni amovibili, conformemente al Piano Urbano del Traffico.
4. Ogni struttura per il commercio al dettaglio di carburanti, compresi i relativi spazi scoperti di pertinenza, può interessare aree destinate a **pertinenze di servizio delle strade, strade e**

**fasce di rispetto delle strade**, se ammesso dall'[art. 58](#). La dimensione delle aree e l'indice di utilizzazione fondiaria sono stabiliti dalle specifiche disposizioni di legge, recepite da apposito Piano comunale.

**5. Nel caso di trasformazioni fisiche di:**

- ampliamento;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione,

di **strade** costituenti il **sistema viario ordinario** è fatto obbligo, salvo specifica indicazione del Piano Urbano del Traffico, di provvedere alla contestuale realizzazione di **piste ciclabili** da realizzarsi sotto forma di:

- percorsi o parti di strada, separate dalla carreggiata con idonee protezioni, riservate al transito dei ciclisti, o promiscuo dei ciclisti e dei pedoni;
- spazi stradali in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli sia esclusa o abbia carattere subordinato alla presenza di ciclisti.

# Titolo VI Limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi

## **ARTICOLO 57** - Fasce di rispetto delle ferrovie e degli impianti ferroviari

1. Lungo i **tracciati delle linee ferroviarie** sono vietate **trasformazioni fisiche** di:
  - ampliamento in direzione dei binari,
  - demolizione e ricostruzione,
  - nuova costruzione,di edifici a una distanza, misurata in proiezione orizzontale, inferiore a 30 m dalla più vicina rotaia.
  
2. E' vietata la **piantumazione** di siepi o alberi e la realizzazione di **recinzioni**, a una distanza inferiore a 6 m dalla più vicina rotaia; tale misura deve garantire una distanza di 2 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. Le distanze possono essere diminuite di 1 m per siepi e recinzioni di altezza fino a 1,50 m. Gli alberi che possono raggiungere un'altezza superiore a 4 m devono essere piantati a una distanza, dalla più vicina rotaia, superiore all'altezza massima prevista aumentata di 2 m. Nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, la distanza deve essere calcolata dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato.
  
3. Le trasformazioni fisiche di **ampliamento, demolizione e ricostruzione** e di **nuova costruzione di edifici** devono mantenere una **distanza**, misurata in proiezione orizzontale, di 30 m dal limite esterno di officine ed impianti dell'azienda ferroviaria, quali:
  - depositi e rimesse di locomotive con dotazione di operai e mezzi di lavoro;
  - squadre a rialzo;
  - posti di manutenzione del materiale rotabile.
  
4. Nelle zone di cui agli artt. 11, 12, 13, 14, 15 e 16, gli edifici ricadenti nella fascia di rispetto possono essere demoliti e fedelmente ricostruiti a condizione che questo avvenga entro i 15 metri successivi alla fascia di rispetto delle ferrovie e degli impianti ferroviari, compatibilmente alle dimensioni dell'edificio. In questi casi non si applicano il comma 1 degli artt. 24 e 25.
  
5. Per quanto non contemplato dalle presenti norme le fasce di rispetto delle ferrovie e degli impianti ferroviari sono disciplinate dal D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980.
  
6. Nel caso di realizzazione di elementi del sistema ferroviario ovvero di modifica di tratti esistenti, la progettazione potrà modificare il tracciato indicato nelle tavole, utilizzando a tale scopo le relative fasce di rispetto, senza che ciò comporti Variante al Piano regolatore.
  
7. L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto può essere oggetto di esproprio, essendo al servizio dell'infrastruttura ferroviaria e delle relative pertinenze, ivi comprese barriere acustiche, sistemazioni a verde, ecc..

## **ARTICOLO 58** - Fasce di rispetto stradale

1. Le distanze da mantenere sono quelle indicate nella tabella allegata al presente articolo. Per la rete viaria principale urbana ed extraurbana le fasce di rispetto sono indicate nella tav. 3. In caso di discordanza prevale quanto contemplato dal presente articolo.



2. Nelle curve fuori dai centri abitati, la distanza minima dal confine stradale si determina in relazione all'ampiezza della curvatura, ed è soggetta alle seguenti norme:
- nei tratti di strada con raggio di curvatura superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati ai precedenti commi per gli altri tratti di strada fuori dai centri abitati;
  - nei tratti di strada con raggio di curvatura non superiore a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata, verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nella tabella di cui al comma 1, in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
3. Fuori dai centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade non possono essere inferiori a:
- 300 m per le strade statali;
  - 200 m per le strade provinciali.
4. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alle fasce di rispetto, indicate nella tabella di cui al comma 1 e nei commi 2 e 3, si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia pari al doppio delle distanze afferenti le relative strade, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.

TABELLA FASCE DI RISPETTO STRADALI

DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE – FUORI DAL CENTRO ABITATO								
Classe	Denominazione	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento sul fronte stradale	Zone edificabili con intervento diretto o soggette a piano attuativo in vigore alla data del 30.04.92	Canali, fossi, escavazioni	Muri di cinta	Alberi	Siepi e recinzioni (H<1 m) con cordoli max 30 cm dal suolo	Siepi e recinzioni (H>1 m) e Siepi e recinzioni (H<1 m) con cordoli oltre 30 cm dal suolo
A	Autostrade	60 m	30 m	≥ alla loro profondità (min. 3 m)	5 m	≥ H max raggiungibile (min. 6 m)	1 m	5 m
B	Strade extraurbane principali	40 m	20 m	≥ alla loro profondità (min. 3 m)	5 m	≥ H max raggiungibile (min. 6 m)	1 m	5 m
C	Strade extraurbane secondarie	30 m	10 m	≥ alla loro profondità (min. 3 m)	3 m	≥ H max raggiungibile (min. 6 m)	1 m	3 m
F1	Strade extraurbane locali	20 m	10 m	≥ alla loro profondità (min. 3 m)	3 m	≥ H max raggiungibile (min. 6 m)	1 m	3 m
F2	Strade vicinali	10 m	10 m	≥ alla loro profondità (min. 3 m)	3 m	≥ H max raggiungibile (min. 6 m)	1 m	3 m

DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE - NEL CENTRO ABITATO			
Classe	Denominazione	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ampliamento sul fronte stradale	Muri di cinta
A	Autostrade	30 m	3 m
D	Strade urbane di scorrimento	20 m	2 m
E	Strade urbane di quartiere	10 m	1 m
F3	Strade urbane locali interzonali primarie	10 m	1 m
F4	Strade urbane locali	Valgono le prescrizioni di zona	sul ciglio

**5. Sono ammesse trasformazioni fisiche di:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione;
- ampliamento;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione di:
  - a) strade a servizio dell'edificazione posta oltre la fascia di rispetto, di raccordo dei vari sbocchi viari, a servizio di opere consentite in detta fascia;
  - b) reti idriche e fognanti;
  - c) canalizzazioni irrigue;
  - d) metanodotti, gasdotti, e simili;
  - e) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - f) cabine di distribuzione elettrica, o inerenti ad altre reti;
  - g) recinzioni e siepi, nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi;
  - h) parcheggi scoperti e coperti interrati, nei limiti previsti dall'articolazione del territorio interessata, secondo le indicazioni della Tav. 1.a.;
  - i) commercio al dettaglio di carburanti, nei limiti previsti dal piano di settore, esclusivamente nelle fasce di rispetto e nelle zone immediatamente retrostanti:
    - delle autostrade (A), delle strade extraurbane principali (B) e secondarie (C), ad esclusione dei tratti in cui le fasce di rispetto interessano zone Ea, Eb, Ee;
    - delle strade urbane di scorrimento (D), di quartiere (E) e locali interzonali primarie (F3);
  - j) edicole, chioschi e simili, nei limiti previsti dai rispettivi piani di settore.

**6. Per gli edifici esistenti sono ammesse trasformazioni fisiche di:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione limitatamente alle zone di cui agli art. 11, 12, 13, 14, 15 e 16 ed alle condizioni di cui al comma 7;
- ampliamento, se realizzato nella parte opposta al fronte stradale.

**7. Nelle zone di cui agli artt. 11, 12, 13, 14, 15 e 16, gli edifici ricadenti nella fascia di rispetto possono essere demoliti e fedelmente ricostruiti a condizione che questo avvenga entro i 15 metri successivi alla fascia di rispetto stradale, compatibilmente alle dimensioni dell'edificio. In questi casi non si applicano il comma 1 degli artt. 24 e 25. I parcheggi pertinenziali di cui al comma 2 dell'art. 69 possono essere ricavati negli annessi rustici del fondo rustico in cui sorge l'edificio.**

8. Nel caso di realizzazione di elementi del sistema autostradale e del sistema viario ordinario ovvero di modifica di tratti esistenti, la progettazione potrà modificare il tracciato indicato nelle tavole, utilizzando a tale scopo le relative fasce di rispetto, senza che ciò comporti Variante al Piano regolatore.
9. L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto può essere oggetto di esproprio, essendo al servizio dell'infrastruttura stradale e delle relative pertinenze, ivi comprese piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, ecc.

#### **ARTICOLO 59** - Distanze dagli elettrodotti

1. Per la minimizzazione del rischio della popolazione esposta ai campi elettromagnetici si applicano il rispetto dei valori di cautela fissati nella normativa statale (D.P.C.M. 23 aprile 1992) e gli obiettivi di qualità definiti dalla L.R. 30/2000. Le ampiezze delle fasce di rispetto sono determinate per tutti gli impianti con tensione uguale o superiore a 15.000 volts in relazione alle caratteristiche della linea, nel rispetto degli obiettivi di qualità definiti dalla legislazione regionale, e definite nella direttiva regionale per l'applicazione della medesima legge.

#### **ARTICOLO 60** - Distanze dai metanodotti/gasdotti

1. Gli edifici devono essere costruiti rispetto del D.M. 24.11.1984, previa acquisizione del parere del gestore dell'impianto.

#### **ARTICOLO 61** - Zone di salvaguardia dei punti di captazione delle acque destinate al consumo umano

1. Per la salvaguardia dei **punti di captazione delle acque destinate al consumo umano**, nello spazio circostante ad ogni sorgente, pozzo e punto di presa sono stabilite:
  - una zona di tutela assoluta di raggio pari a 10 m;
  - una zona di rispetto di raggio pari a 200 m.
2. Nelle **zone di tutela assoluta** sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche.
3. Nelle **zone di rispetto** sono vietate:
  - la dispersione, o l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - l'accumulo di concimi organici;
  - la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - lo stoccaggio di materiali inquinanti (quali rifiuti, reflui, prodotti di lavorazioni, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive);
  - la realizzazione di fognature e di pozzi perdenti.

## **ARTICOLO 62** - Fasce di rispetto degli impianti di depurazione

1. Nelle **fasce di rispetto** di 100 m di larghezza, dagli **impianti di depurazione** che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - a) regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
  - b) piantumazione con alberi d'alto fusto a fogliame persistente, e promozione della vegetazione spontanea;
  - c) per gli edifici di servizio agli impianti di depurazione:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione;
    - ampliamento;
    - demolizione;
    - demolizione e ricostruzione;
  - d) nuova costruzione di edifici di servizio agli impianti di depurazione;
  - e) per gli altri edifici esistenti:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione;
    - demolizione.

## **ARTICOLO 63** - Fasce di rispetto di impianti industriali a rischio di incidenti rilevanti

1. Sono stabilite ai sensi del DM 9/5/01 e della L.R. 17/12/03 n° 26.
2. Nelle fasce di rispetto sono ammesse **trasformazioni fisiche** di cui al citato Decreto e comunque la realizzazione di:
  - elementi viari al servizio degli impianti;
  - reti idriche, fognanti, elettriche, telefoniche e simili, al servizio degli impianti;
  - piazzali da adibirsi a depositi non permanenti di materiali.

## **ARTICOLO 64** - Ambiti di rispetto dei cimiteri

1. La **fascia di rispetto** delle aree per **attrezzature cimiteriali** è di:
  - 200 m per il cimitero principale di Piratello;
  - 100 m per i cimiteri di frazione e rurali.
2. Nelle fasce di rispetto sono ammesse **trasformazioni fisiche** per la realizzazione di:
  - elementi viari;
  - parcheggi scoperti e/o interrati;
  - reti idriche e fognanti;
  - metanodotti, gasdotti, e simili;
  - linee telefoniche ed elettriche.
3. Nelle fasce di rispetto, per gli **edifici esistenti**, sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione;
  - demolizione.

4. Le **utilizzazioni compatibili** degli **edifici esistenti** sono disciplinate dalle rispettive norme di zona.

**ARTICOLO 65** - Fasce di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua, canali e fossi

1. La fascia di rispetto da ciascuna sponda o piede dell'argine dei fiumi, torrenti e dei corsi d'acqua di cui all'art.146 del Dlgs. 29.10.1999, n.490 è di 150 m.
2. Nella fascia di 10 m da ciascuna sponda o piede dell'argine di fiumi, torrenti, corsi d'acqua, e canali pubblici e/o gestiti dai Consorzi di Bonifica, è vietata la nuova costruzione e l'ampliamento di edifici, ad esclusione delle opere di interesse generale.
3. Nella fascia di 50 m dal piede dell'argine del Canale Emiliano-Romagnolo sono vietate nuove costruzioni, ad esclusione di quelle relative:
  - ai servizi tecnologici urbani;
  - ai servizi della pesca;
  - all'attività agricola
4. Per gli **edifici esistenti** ricompresi nelle fasce di cui ai commi 2, 3 e 4 sono ammesse, nei limiti previsti dall'Autorità di Bacino, **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione solo se ricadenti nelle aree soggette a PAE e nei termini di cui al comma 5 dell'art. 66.

## Titolo VII Disposizioni relative agli ambiti di progettazione unitaria

**ARTICOLO 66** - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da strumenti di pianificazione di settore o attuativi vigenti

1. Sono individuati nelle tavole con la sigla V e un numero, o con la sigla PAE (Piano Attività Estrattive).
2. Le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili degli edifici, comprendendo in essi i piani particolareggiati di iniziativa privata dei quali sia avvenuto il deposito a norma del 5° comma dell'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, sono disciplinate dagli strumenti di pianificazione vigenti alla data di adozione della presente Variante. Tali strumenti possono essere variati a condizione che non aumentino l'edificabilità, né diminuiscano gli spazi per servizi pubblici e/o collettivi.
3. E' consentita la monetizzazione dell'entità degli spazi verdi pubblici negli ambiti vigenti V a destinazione produttiva.
4. E' altresì consentita la monetizzazione dell'entità dei parcheggi pubblici negli ambiti vigenti V (ex zone E1) a destinazione produttiva.
5. Nelle aree PAE è consentita la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti. La ricostruzione dovrà avvenire:
  - all'esterno dei perimetri delle aree PAE;
  - in un fondo in prossimità dell'edificio demolito in zona agricola;
  - in aree della medesima proprietà dell'edificio demolito;
  - con la stessa volumetria e sagoma, indipendentemente dagli indici di zona e nel rispetto delle condizioni previste per ciascuna zona agricola.
6. Esclusivamente nei piani in cui, alla data del 29.04.99, era consentita una destinazione ad uso commerciale, è ammessa l'utilizzazione di commercio al dettaglio limitata a:
  - esercizi commerciali di vicinato;
  - medio piccole strutture di vendita fino al 20% della Set ammessa.

**ARTICOLO 67** - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare

1. Sono individuati nelle tavole con la sigla R o N e un numero e si realizzano sulla base di piani attuativi con le disposizioni contenute nelle specifiche schede dell'Appendice 1, prevalendo gli artt. [51](#) e [52](#) sulle disposizioni dei piani stessi.
2. Le aree da destinarsi a servizi pubblici, se espressamente previsto dalle schede dell'Appendice 1, possono essere reperite anche all'esterno del perimetro dell'ambito, purchè all'interno delle aree indicate nella Tabella "A" allegata all'Appendice 1.
3. Nella progettazione dei piani attuativi, qualora non ci sia coincidenza tra il segno grafico del perimetro e gli elementi reali rilevabili sul terreno, prevalgono questi ultimi.

4. Nel caso in cui nelle schede dell'Appendice 1 sia prevista la possibilità di attuazione dell'ambito per sub-ambiti, si intende che, pur rimanendo l'obbligo di un unico piano particolareggiato relativo all'intero ambito, è possibile procedere all'attuazione degli interventi previsti per stralci funzionali corrispondenti a tali sub-ambiti.

#### **ARTICOLO 68 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da progetti di sistemazione da formare**

1. Sono individuati nelle tavole con la sigla PSU e un numero e si realizzano sulla base di progetti di sistemazione approvati dalla Giunta Comunale, prevalendo le disposizioni degli artt. [51](#) e [52](#).
2. Nella progettazione dei PSU, qualora non ci sia coincidenza tra il segno grafico del perimetro e gli elementi reali rilevabili sul terreno, prevalgono questi ultimi.
3. Nelle aree destinate a PSU, incluse nella sola componente strutturale della presente Variante, fino a che non saranno oggetto di previsione programmatica, per gli **edifici esistenti**, sono ammesse **trasformazioni fisiche** di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione;
  - demolizione.
4. Per le unità di spazio scoperto pertinenziali degli edifici e per gli spazi scoperti compresi nei PSU, sono ammesse, purchè ne consentano la permeabilità del 50 %, **trasformazioni fisiche** di:
  - realizzazione di parcheggi scoperti, secondo quanto previsto al [Titolo VIII](#);
  - inserimento di elementi di arredo (es. gazebo, pergolati, prefabbricati in legno delle dimensioni massime di 8 mq, non più di 1 per lotto e di altezza massima 2,5 m), posizionati ad una distanza non inferiore a 1 m dal confine: per tali elementi non è richiesta l'osservanza di distanze minime dai fabbricati;
  - realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva.
5. Per gli edifici esistenti inclusi nei PSU sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data del 29.04.99.

## Titolo VIII Disposizioni integrative

### ARTICOLO 69 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali

1. Le trasformazioni fisiche di **nuova costruzione**, di **demolizione e ricostruzione**, di **ristrutturazione edilizia** (se con aumento delle U.I.), di **ampliamento** (limitatamente alla superficie aggiuntiva) ed i **mutamenti delle utilizzazioni**, devono garantire la realizzazione di parcheggi legati da vincolo pertinenziale alle singole unità immobiliari oggetto di intervento, secondo quanto previsto dalla tabella 1.
2. Nelle trasformazioni fisiche di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione degli edifici di base residenziale i parcheggi pertinenziali sono realizzati come **autorimesse** o **garage**. Questi non possono essere in numero inferiore al numero degli alloggi. In tutti in tutti gli altri casi possono essere scoperti. I parcheggi scoperti, di nuovo impianto, devono essere permeabili, fatto salvo nei casi previsti da disposizioni normative sovraordinate.
3. Nell'**insediamento urbano storico** non devono garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali, la **ristrutturazione edilizia** (anche se con aumento delle U.I.) ed i **mutamenti dell'utilizzazione** in atto, volti all'attivazione delle utilizzazioni di:
  - abitazioni ordinarie;
  - abitazioni collettive;
  - abitazioni specialistiche;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;
  - attività ricettive;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato;
    - pubblici esercizi;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - strutture associative;
  - strutture culturali;
  - strutture per l'istruzione;
  - strutture religiose;
  - strutture ricreative, limitate a:
    - teatri e cinematografi;
    - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco;
    - locali da ballo;
  - strutture sanitarie e assistenziali.

### ARTICOLO 70 - Dotazioni di parcheggi pubblici

1. Le trasformazioni fisiche di **nuova costruzione**, di **demolizione e ricostruzione**, di **ampliamento** (limitatamente alla superficie aggiuntiva) e i **mutamenti delle utilizzazioni** devono garantire la realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria secondo le quantità previste dalla tabella 1, realizzati a cura e spese dei soggetti attuatori delle trasformazioni e ceduti gratuitamente al Comune.  
Qualora le quote indicate risultino inferiori ai limiti di legge, prevalgono le indicazioni della legislazione vigente.



2. I **mutamenti delle utilizzazioni** devono garantire la realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al comma 1, solo nel caso di aumento del carico urbanistico e limitatamente alla differenza tra la quantità da cedere rispetto alla quantità di parcheggi pubblici già ceduti al Comune per trasformazioni relative al medesimo edificio.
3. Negli **insediamenti urbani storici (A)**, in luogo della realizzazione e della cessione dei parcheggi pubblici è ammessa la monetizzazione parziale o totale.
4. In **tutte le zone** soggette ad attuazione diretta (Fa, Fb) e per gli interventi di cui all'**Appendice 3**, se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore a 125 mq, viene corrisposta al Comune una somma pari all'importo stimato per la realizzazione dei parcheggi nelle aree di cui alla tabella 2, comprensivo del costo dell'area stessa. Per gli interventi nelle **zone Ba, Bb e Bc**, la monetizzazione è consentita anche quando l'entità dei parcheggi da realizzare risulta inferiore a 200 mq.
5. Nelle zone **Da, Db e Dd** se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore a 500 mq, viene corrisposta al Comune una somma pari all'importo stimato per la realizzazione dei parcheggi nelle aree di cui alla tabella 2, comprensivo del costo dell'area stessa.
6. Per le zone **Dc** la cessione delle aree a parcheggio pubblico dovrà avvenire per quote di superfici non inferiori a 500 mq; tali aree potranno essere individuate anche su lotti contigui della medesima proprietà a destinazione Da, Db o interne ad ambiti di cui all'Appendice 1.
7. Nelle zone **Ea, Eb, Ec, Ed, Ee e Ef** è prevista la monetizzazione dell'entità dei parcheggi pubblici da realizzare, corrispondendo al Comune una somma pari all'importo stimato per la realizzazione dei parcheggi nelle aree di cui alla tabella 2, comprensivo del costo dell'area stessa.
8. Nelle zone **sistema viario** in luogo della realizzazione e della cessione dei parcheggi pubblici, viene corrisposta al Comune una somma pari all'importo stimato per la realizzazione dei parcheggi nelle aree di cui alla tabella 2, comprensivo del costo dell'area stessa.
9. I parcheggi pubblici, di cui al comma 1, devono essere adiacenti e collegati all'immobile servito o accorpati ad altre aree esistenti o previste di parcheggio pubblico.

#### **ARTICOLO 71 - Dotazioni di spazi verdi pubblici**

1. Le trasformazioni fisiche di **nuova costruzione**, di **demolizione e ricostruzione**, di **ampliamento** (limitatamente alla superficie aggiuntiva) e i **mutamenti delle utilizzazioni** devono garantire la realizzazione di spazi verdi pubblici, sistemati a parco o a giardino, secondo le quantità previste dalla tabella 1, realizzati a cura e spese dei soggetti attuatori e ceduti gratuitamente al Comune. Qualora le quote indicate risultino inferiori ai limiti di legge, prevalgono le indicazioni della legislazione vigente. Negli insediamenti a carattere residenziale e turistico gli spazi verdi pubblici non possono essere realizzati nelle zone di rispetto stradale, ferroviario, demaniale e cimiteriale.
2. I **mutamenti delle utilizzazioni** devono garantire la realizzazione di spazi verdi pubblici di cui al comma 1, solo nel caso di aumento del carico urbanistico e limitatamente alla differenza tra la quantità da cedere rispetto alla quantità di spazi verdi pubblici già ceduti al Comune per trasformazioni relative al medesimo edificio.
3. Negli **insediamenti urbani storici (A)**, in luogo della cessione del verde è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

4. In **tutte le zone** soggette ad attuazione diretta (Ba, Bb, Da, Db, Dd, Fa, Fb) e per gli interventi di cui all'**Appendice 3**, se l'entità degli spazi verdi pubblici da realizzare risulta inferiore a 400 mq, viene corrisposta al Comune una somma pari all'importo stimato per la realizzazione di tali spazi verdi nelle aree di cui alla tabella 2, comprensivo del costo dell'area stessa. Per gli interventi nelle **zone Ba, Bb e Bc**, la monetizzazione è consentita anche quando l'entità degli spazi verdi pubblici da realizzare risulta inferiore a 600 mq. È consentito il reperimento delle aree destinate a verde pubblico all'esterno del comparto di attuazione, purché nelle aree previste per ciascuna macrozona dalla Tabella 2.
5. Nelle zone **Dc**, in luogo della cessione del verde è ammessa la monetizzazione totale.
6. Gli spazi verdi pubblici, di cui al comma 1, devono essere adiacenti e collegati all'immobile servito o accorpati ad altre aree esistenti o previste di verde pubblico.
7. Gli spazi verdi attrezzati per il gioco e lo sport devono essere collocati in luoghi con idoneo clima acustico, in base a quanto disposto dalla vigente legislazione.

# TABELLA 1

## Dotazioni di parcheggi pertinenziali, pubblici e di spazi verdi pubblici

Quando ci si riferisce al **posto auto** esso è convenzionalmente fissato in 25 mq.

- **ABITAZIONI ORDINARIE:**
  - *parcheggi di pertinenza: 35 % della superficie utile;*
  - *parcheggi pubblici: 15 % della superficie utile (solo nei casi di ampliamento, nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione nelle zone Ba, Bb e Bc);*
- **ABITAZIONI COLLETTIVE:**
  - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
  - *parcheggi pubblici: 25 % della superficie utile (solo nei casi di ampliamento, nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione nelle zone Ba, Bb e Bc);*
- **ABITAZIONI SPECIALISTICHE:**
  - *parcheggi di pertinenza: 20 % della superficie utile;*
  - *parcheggi pubblici: 15 % della superficie utile;*
- **ATTIVITÀ DIREZIONALI ED EROGAZIONE DI SERVIZI:**
  - **uffici direzionali:**
    - *parcheggi di pertinenza: 30 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 20 % della superficie utile;*
    - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile (solo per nuova costruzione);*
  - **uffici aperti al pubblico e uffici giudiziari:**
    - *parcheggi di pertinenza: 20 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
    - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile (solo per nuova costruzione);*
  - **uffici privati e studi professionali:**
    - *parcheggi di pertinenza: 30 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 20 % della superficie utile;*
- **ATTIVITÀ RICETTIVE:**
  - **alberghi, hôtel, motel, pensioni e locande, residenze turistico-alberghiere:**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
    - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile (solo per nuova costruzione);*
  - **ostelli:**
    - *parcheggi di pertinenza: 5 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 10 % della superficie utile;*
  - **campeggi ed aree attrezzate per roulotte e caravan:**
    - *parcheggi di pertinenza: un posto auto per piazzola;*
    - *parcheggi pubblici: 5 % della superficie fondiaria;*
    - *spazi verdi di pertinenza: 15 % della superficie fondiaria, non facenti parte della superficie delle piazzole, ma ad uso comune degli utenti;*
- **COMMERCIO AL DETTAGLIO:**
  - **esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza, con superficie di vendita fino a 250 mq:**
    - *parcheggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 35 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - **medio-piccole strutture di vendita alimentari, con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati fino a 400 metri quadrati:**
    - *parcheggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione;*
    - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
    - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*

- **medio-piccole strutture di vendita alimentari, con superficie di vendita superiore a 400 metri quadrati fino a 800 metri quadrati:**
  - *parcheeggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheeggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **medio-piccole strutture di vendita alimentari, con superficie di vendita superiore a 800 metri quadrati fino a 1500 metri quadrati:**
  - *parcheeggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheeggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **medio-piccole strutture di vendita non alimentari, con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati fino a 400 metri quadrati:**
  - *parcheeggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheeggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **medio-piccole strutture di vendita non alimentari, con superficie di vendita superiore a 400 metri quadrati fino a 800 metri quadrati:**
  - *parcheeggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheeggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **medio-piccole strutture di vendita non alimentari, con superficie di vendita superiore a 800 metri quadrati fino a 1500 metri quadrati:**
  - *parcheeggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheeggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **medio-grandi strutture di vendita alimentari, con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadrati fino a 2500 metri quadrati:**
  - *parcheeggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheeggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **medio-grandi strutture di vendita non alimentari, con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadrati fino a 2500 metri quadrati:**
  - *parcheeggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheeggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **grandi strutture di vendita alimentari con superficie di vendita superiore a 2500 metri quadrati fino a 4.500 metri quadrati:**
  - *parcheeggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheeggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore a 2500 metri quadrati fino a 10.000 metri quadrati:**
  - *parcheeggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheeggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*

- **grandi strutture di vendita di livello superiore alimentari con superficie di vendita di almeno 4.500 metri quadrati:**
  - *parcheggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **grandi strutture di vendita di livello superiore non alimentari con superficie di vendita di almeno 10.000 metri quadrati:**
  - *parcheggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): 1 posto auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione;*
  - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **centri commerciali di vicinato, centri commerciali di attrazione di livello inferiore, centri commerciali di attrazione di livello superiore:**
  - *parcheggi di pertinenza dell'attività commerciale (Del. C. R. 1253/99): la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita dei prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi dei precedenti punti;*
  - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **commercio al dettaglio di carburanti:**
  - *parcheggi di pertinenza: 100 % della superficie utile;*
- **pubblici esercizi:**
  - *parcheggi di pertinenza: 20 % della superficie utile;*
  - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
- **magazzini:**
  - *parcheggi di pertinenza: 10 % della superficie utile;*
  - *parcheggi pubblici: 5 % della superficie utile;*
- **depositi a cielo aperto:**
  - *parcheggi di pertinenza: 15% della superficie fondiaria;*
  - *spazi verdi di pertinenza: da sistemare come fascia alberata continua, lungo tutti i confini del lotto;*
- **esposizioni merceologiche:**
  - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
  - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
- **COMMERCIO ALL'INGROSSO:**
  - *parcheggi di pertinenza: 20 % della superficie utile;*
  - *parcheggi pubblici: 5 % della superficie utile;*
- **MANIFATTURE:**
  - **lavorazione degli inerti:**
    - *parcheggi di pertinenza: 5 % della superficie utile;*
  - **artigianato di produzione di beni e di servizi:**
    - *parcheggi di pertinenza: 20 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 30 % della superficie utile;*
  - **artigianato e industria di produzione di beni vari:**
    - *parcheggi di pertinenza: 10 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 5 % della superficie utile;*
  - **ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di mezzi operativi ad uso specialistico per la movimentazione di cose e persone:**
    - *parcheggi di pertinenza: 20 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 5 % della superficie utile;*
- **STRUTTURE ASSOCIATIVE:**
  - *parcheggi di pertinenza: 30 % della superficie utile;*

- **STRUTTURE CIMITERIALI:**
  - *parcheggi pubblici: 10 % della superficie fondiaria;*
- **STRUTTURE CULTURALI:**
  - **centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi:**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 30 % della superficie utile;*
  - **centri congressuali polivalenti:**
    - *parcheggi di pertinenza: 30 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
- **STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE:**
  - **asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori:**
    - *parcheggi di pertinenza: 30 % della superficie utile;*
  - **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, università:**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 30 % della superficie utile;*
- **STRUTTURE RELIGIOSE:**
  - *parcheggi di pertinenza: 40 % della superficie utile;*
- **STRUTTURE RICREATIVE:**
  - **teatri:**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: la maggior superficie tra quella risultante calcolando l'80 % della superficie utile e quella risultante calcolando 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatore in base alla capienza autorizzata;*
  - **cinematografi, locali di spettacolo:**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: la maggior superficie tra quella risultante calcolando il 40 % della superficie utile e quella risultante calcolando 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatore in base alla capienza autorizzata;*
  - **sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, discoteche e altre strutture di intrattenimento:**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
  - **locali per video lottery terminal;**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
    - *spazi verdi pubblici: 60 % della superficie utile;*
  - **impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva:**
    - *parcheggi pubblici: la maggior superficie tra quella risultante calcolando l'8 % della superficie utile e quella risultante calcolando 1 metro quadrato per ogni posto per spettatore;*
    - *spazi verdi pubblici: 30 % della superficie coperta o utilizzata;*
  - **impianti per lo spettacolo sportivo:**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: la maggior superficie tra quella risultante calcolando l'80 % della superficie fondiaria e quella risultante calcolando 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatore in base alla capienza autorizzata;*
    - *spazi verdi pubblici: 30 % della superficie fondiaria;*
  - **impianti per attività ricreative ed espositive temporanee:**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*
    - *parcheggi pubblici: 40% della superficie utile;*
- **STRUTTURE SANITARIE E ASSISTENZIALI:**
  - **ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso:**
    - *parcheggi di pertinenza: 15 % della superficie utile;*

- *parcheggi pubblici: 40 % della superficie utile;*
- **cliniche ed ambulatori veterinari:**
  - *parcheggi di pertinenza: 15 % della di superficie utile;*
  - *parcheggi pubblici: 20 % della superficie utile.*

## TABELLA 2

**Aree di riferimento per il reperimento dei parcheggi pubblici e degli spazi verdi pubblici  
all'interno delle macrozone individuate nella tavola 5**

### **MACROZONA OVEST**

<b>zona</b>	<b>Denominazione area</b>	<b>verde, gioco e sport mq</b>	<b>parcheggi pubblici mq</b>
ZOLINO	PSU12 Zolino - Acquedotto	72.000	1.000
	area Correcchio - v. Zanotti	17.550	0
CAPPUCCINI	v. Tampieri	5.530	0
	via Bel Poggio	5.580	0
	v. Belpoggio-Belvedere	0	3.180
	via Pola-RSA	2.715	0
	v. Pola CNA	0	3.040
	area v. Lippi	1.260	0
	v. Pola-Villa Clelia	0	4.200
	ex SAMEA v. Amendola	0	560
MARCONI	area ex distr. V. Marconi	0	700
	area nord lott. Cliepo	1.920	0
	<b>Totale</b>	<b>106.555</b>	<b>12.680</b>

### **MACROZONA CENTRO EST**

<b>zona</b>	<b>Denominazione zona</b>	<b>verde, gioco e sport mq</b>	<b>parcheggi pubblici mq</b>
CENTRO-STAZIONE	v. Melloni	0	2.250
CAMPANELLA	v. Graziadei	1.200	0
	sport v. Croce (pattinaggio)	13.200	0
	v. Campana – Graziadei	7.290	0
	ferrovia v. Molino Vecchio	3.000	0
	angolo v. Cartesio-Campanella	0	790
	v. Molino Vecchio	0	1.050
COLOMBARINA-OSSERVANZA	canale dei Molini	7.910	0
	v. Zappi	0	1.810
AUTODROMO-TRE MONTI	parco v. dei Colli-Bergullo	17.100	0
	area v. Santerno	3.830	0
	area "Casone" v. Pisacane	65.870	0
	PSU3 parco lungofiume Santerno	0	10.000
	PSU5 parco Acque Minerali (ampl.)	0	10.500
	v. Nuvolari	0	2.120
<b>Totale</b>		<b>119.400</b>	<b>28.520</b>



**MACROZONA SUD**

<b>zona</b>	<b>Denominazione zona</b>	<b>verde, gioco e sport mq</b>	<b>parcheggi pubblici mq</b>
PEDAGNA OVEST	PSU8 Rio Palazzi ovest	47.000	3.000
	PSU9A Montericco sud	124.000	5.000
	PSU9B Montericco nord	12.000	1.000
	area verde v. Onorio II-S. Benedetto	2.860	0
	PSU10 parco Tozzoni	0	2.500
	area Giuliana v. Onorio II	0	3.050
	parch. V. D'Acquisto	0	2.600
PEDAGNA EST	PSU6 S.Lucia-Quarantini	75.000	5.000
	collegamento v. D'Agostino-Cicalini	380	0
<b>Totale</b>		<b>261.240</b>	<b>22.150</b>

**MACROZONA NORD FERROVIA**

<b>zona</b>	<b>Denominazione zona</b>	<b>verde, gioco e sport mq</b>	<b>parcheggi pubblici mq</b>
NORD FERROVIA	PSU14 Villaggio Serraglio	33.300	3.700
	PSU17 Selice	42.000	1.500
	v. Serraglio	12.740	0
	v. Mazzanti – Cooperazione	8.670	0
	v. Ortignola sud	25.180	0
	v. Di Vittorio	1.950	1.180
	area da ferrovia a v. Poiano	5.520	0
	area v. Turati – Poiano ovest	4.660	0
	area v. Turati – Poiano est	3.000	0
	v. Sangiorgi	0	1.580
	v. Romagnoli	0	1.780
	v. Selice	0	3.880
	<b>Totale</b>		<b>137.020</b>

**MACROZONA FORESE NORD**

<b>zona</b>	<b>Denominazione zona</b>	<b>verde, gioco e sport mq</b>	<b>parcheggi pubblici mq</b>
SPAZZATE SASSATELLI	Ovest	2.900	0
	v. Cardinala	0	1.590
SESTO IMOLESE	area canale E. R.	23.630	0
	v. Chiesa di Sesto sud	1.430	0
	v. Chiesa di Sesto nord	1.810	0
	parco 14 settembre 1944	15.010	0
	v. Deportati di Sesto - lato sud	0	2.230
GIARDINO	Ovest	8.990	0
	Nord	2.070	0
	Est	4.390	0
CASOLA CANINA	v. Casola Canina	14.490	0
	v. Casola Canina - sud	0	1.690
SASSO MORELLI	v. Correcchio	0	3.460
<b>Totale</b>		<b>74.720</b>	<b>8.970</b>

**MACROZONA FORESE SUD**

<b>zona</b>	<b>Denominazione zona</b>	<b>verde, gioco e sport mq</b>	<b>parcheggi pubblici mq</b>
PIRATELLO	aree verdi	2.240	0
	Nord	0	8.090
	Sud	0	3.170
SELVA	v. Emilia	6.870	0
	area ovest	9.840	0
PONTICELLI	v. Gentilina	0	820
	v. Stazione Ponticelli	0	2.450
	Mezzocolle – parcheggio cimitero	0	2.350
LINARO	Est	690	0
	Ovest	9.640	0
ZELLO	Ovest	0	1.990
	Est	0	1.260
<b>Totale</b>		<b>29.280</b>	<b>20.130</b>

# PARTE 2

## DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE: TRASFORMAZIONI FISICHE E UTILIZZAZIONI CONSENTITE O PRESCRITTE

### ARTICOLO 72 - Contenuti della disciplina

1. Le Tavv. 2.a. e 2.b., relativamente al quinquennio successivo alla data di entrata in vigore della Variante generale, provvedono a:
  - definire le trasformazioni fisiche ammissibili e ad attivare utilizzazioni compatibili, conformemente alla Parte 1;
  - indicare per quali ambiti di progettazione unitaria devono essere formati i piani attuativi e i progetti di sistemazione;
  - attribuire a una parte delle unità di spazio destinazioni d'uso per utilizzazioni pubbliche e collettive.
2. Per gli ambiti di progettazione unitaria elencati nella tabella 3, se non individuati nelle Tavv. 2.a. e 2.b, possono essere formati i piani attuativi e i progetti di sistemazione alle seguenti condizioni:
  - siano rispettate le condizioni all'effettuabilità delle trasformazioni previste dalle specifiche schede dell'Appendice 1;
  - siano attuate le previsioni insediative previste nella Parte II dalle specifiche schede dell'Appendice 1 in quantità non superiore alle percentuali indicate nella tabella 3;
  - la porzione attuabile sia realizzata secondo un organico stralcio funzionale autonomo;
  - siano comunque realizzati tutti gli spazi per servizi pubblici e/o collettivi previsti dalle specifiche schede dell'Appendice 1.

Tabella 3

Ambiti di progettazione unitaria	Entità delle trasformazioni fisiche e funzionali attuabili
R 10	40 %
R 13	40%
R 19	40%
N 2 A	20 %
N 2 B	20 %
N 4	30 %
N 16	35 %
N 17	35 %
N 40	35 %
PRS 5	50 %
PSU 20	50 %
PSU 23	50 %
PSU 24	50 %

## ARTICOLO 73 - Immobili inclusi e non inclusi in ambiti di progettazione unitaria

1. Per immobili **non inclusi** in ambiti di progettazione unitaria, e per quelli **inclusi ma disciplinati da strumenti di pianificazione di settore o attuativi vigenti**, sono ammesse trasformazioni fisiche e funzionali conformi a quelle previste nella Parte 1.
2. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi, o dei progetti di sistemazione, da formare, per gli immobili in essi **inclusi** sono consentite trasformazioni fisiche e funzionali, previste nella parte III delle schede dell'Appendice 1.

## ARTICOLO 74 - Disposizioni relative alle unità di spazio destinate a particolari utilizzazioni pubbliche e collettive

1. Le utilizzazioni pubbliche e collettive sono indicate nelle Tavv. 2.a. e 2.b., come:

### A) SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

- a1. **istruzione dell'obbligo**: *strutture per l'istruzione* limitate a asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- a2. **attrezzature di interesse comune**: *attività direzionali ed erogazione di servizi; strutture sanitarie ed assistenziali* limitate a ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso, cliniche ed ambulatori veterinari e ricoveri per animali; *abitazioni collettive* limitate ospizi e case di riposo; *strutture culturali* limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche e archivi; *strutture associative; strutture ricreative* limitate a locali di spettacolo e sale di ritrovo e da gioco;
- a3. **servizi religiosi**: *strutture religiose*;
- a4. **spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport**: *spazi verdi attrezzati; strutture ricreative* limitate a impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva;
- a5. **parcheggi pubblici**: *strutture per la mobilità* limitate a parcheggi, spazi di sosta e autorimesse;

### B) ATTREZZATURE URBANE E TERRITORIALI

- b1. **istruzione superiore all'obbligo**: *strutture per l'istruzione* limitate a scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento, università;
- b2. **attrezzature sanitarie-ospedaliere**: *strutture sanitarie e assistenziali*;
- b3. **parchi**: *parchi urbani e territoriali*;
- b4. **grandi attrezzature per lo sport**: *strutture ricreative* limitate a impianti per lo spettacolo sportivo;
- b5. **attrezzature cimiteriali**: *strutture cimiteriali*;
- b6. **attrezzature tecnologiche**;
- b7. **altre attrezzature di interesse generale**: *attività direzionali ed erogazione di servizi; strutture culturali; strutture ricreative; strutture per la mobilità* limitate a parcheggi e spazi di sosta, autorimesse, autostazioni; *commercio all'ingrosso* limitato a mercati all'ingrosso.

## ARTICOLO 75 - Ambiti attuati in base al piano regolatore generale previgente

1. Gli spazi per utilizzazioni pubbliche e collettive all'interno degli «ambiti attuati in base al piano regolatore generale previgente», individuati mediante la sigla A ed un numero progressivo, nella tav. 2.a della presente Variante, sono garantiti nei tipi e nelle quantità previste dai relativi piani attuativi.

# PARTE 3

## ATTUAZIONE

### Titolo IX I piani attuativi

#### **ARTICOLO 76 - Piani attuativi**

1. Sono obbligatori nei casi di cui ai Titoli II e III e :
  - nelle zone A, Ba, Bb, Bc per trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, quando interessino edifici di volume complessivo superiore a 30.000 metri cubi;
  - per la ricostruzione di un'unità edilizia su sedime diverso da quello dell'unità edilizia esistente, quando sia prescritta dalle schede dell'Appendice 2.

#### **ARTICOLO 77 - Elaborati dei piani attuativi relativi ad impianti per zootecnia di carattere intensivo**

1. Sono costituiti da:
  - A) relazione sullo stato di fatto, corredata dai seguenti elaborati:
    - a1 tavola catastale con l'elenco delle proprietà, i loro limiti e le relative superfici;
    - a2 tavole dello stato di fatto, planimetrico e altimetrico con evidenziazione:
      - del verde esistente, con la specificazione delle essenze vegetali;
      - degli edifici esistenti;
      - delle pavimentazioni di spazi scoperti;
      - della rete viaria e della relativa toponomastica;
      - degli elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature e impianti di depurazione e generazione dell'energia, di ogni altro impianto tecnologico, puntuale e a rete, pubblico e/o d'uso comune, e relative servitù;
      - degli altri vincoli;
    - a3 documentazione fotografica dell'ambito, con coni visuali;
    - a4 relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
  - B) relazione illustrativa del progetto corredata da:
    - b1 studio dell'impatto ambientale del nuovo impianto;
    - b2 progetto di trattamento dei reflui, con le previsioni dei contenitori dei liquami, ove previsti, spandimento sul suolo dei liquami, se e dove previsto;
    - b3 progetto dell'approvvigionamento idrico in base alle necessità animali;
  - C) elaborati grafici di progetto, consistenti in:
    - c1 planimetrie in scala 1:500, o 1:1.000, con l'indicazione della rete viaria, delle sistemazioni a parcheggio e a verde, con indicazione delle essenze arboree e arbustive, del lotto edificabile comprensivo del sedime dell'intervento, delle utilizzazioni previste;
    - c2 sezioni e profili in scala 1:500 o 1:1.000;

- c3 planimetrie in scala 1:500 o 1:1.000, con lo schema delle fognature e degli impianti tecnici (adduzione dell'acqua, gas, energia elettrica, depurazione);
- D) norme tecniche di attuazione per la buona esecuzione del piano;
- E) schema della convenzione.

**ARTICOLO 78 - Elaborati dei piani attuativi relativi a zone urbane di nuovo impianto (N) e soggette a ristrutturazione (R)**

**1. Sono costituiti da:**

- A) relazione sullo stato di fatto, corredata dai seguenti elaborati:
  - a1 tavola catastale con l'elenco delle proprietà, i loro limiti e le relative superfici;
  - a2 tavole dello stato di fatto, planimetrico e altimetrico con evidenziazione;
    - del verde esistente, con la specificazione delle essenze vegetali;
    - degli edifici esistenti e degli immobili sottoposti a particolari prescrizioni;
    - dei profili altimetrici dei fronti degli edifici esistenti (limitatamente agli ambiti R);
    - delle pavimentazioni di spazi scoperti;
    - della rete viaria e della relativa toponomastica;
    - degli elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature e impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e ogni altro impianto tecnologico, puntuale e a rete, pubblico e/o d'uso comune, e relative servitù;
    - degli altri vincoli;
  - a3 documentazione storica delle dinamiche di formazione e trasformazione dell'ambito (limitatamente agli ambiti R)
  - a4 documentazione fotografica dell'ambito, con coni visuali;
  - a5 relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- B) relazione illustrativa del progetto, con l'indicazione degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della proposta, corredata, nel caso di piani di iniziativa pubblica, dall'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione o vincolate a funzioni pubbliche;
- C) elaborati grafici di progetto, consistenti in:
  - c1 planimetrie in scala 1:500, o 1:1.000, con l'indicazione della rete viaria, delle piazze e delle sistemazioni a parcheggio pubblico, delle sistemazioni a verde (pubblico, condominiale, pertinenziale) con l'indicazione delle essenze, degli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, delle pavimentazioni degli spazi scoperti, dei lotti edificabili, dei tipi edilizi e delle unità minime d'intervento debitamente numerate, delle utilizzazioni compatibili e/o prescritte;
  - c2 sezioni e profili in scala 1:500, o 1:1.000;
  - c3 planimetrie in scala 1:500, o 1:1.000, con lo schema delle fognature e degli impianti tecnici (acquedotto, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, depurazione, illuminazione pubblica e ubicazione delle cabine);
- D) norme tecniche di attuazione per la buona realizzazione del piano;
- E) schema della convenzione.

- 2. I piani devono essere corredata da uno studio di impatto ambientale volto a stimare le ricadute sull'ambiente, sul sistema della mobilità, sulle condizioni economiche e sociali del contesto territoriale interessato, se prevedono l'attivazione di medie e/o grandi strutture di vendita.**

**ARTICOLO 79 - Procedimenti formativi**

- 1. I piani attuativi di iniziativa pubblica possono essere proposti all'Amministrazione Comunale, che li fa propri, purché redatti a loro cura e spese, da:**
- a) università, società a prevalente capitale pubblico, altri enti pubblici o di diritto pubblico, di ricerca, o loro articolazioni organizzative dotate di autonomia funzionale;

- b) organizzazioni senza fini di lucro;
  - c) associazioni, consorzi di imprese e concessionari preposti agli interventi, limitatamente alle zone Dc, Fa e Fb.
2. I piani attuativi di iniziativa privata sono proposti all'Amministrazione Comunale, dai proprietari o aventi titolo, degli immobili interessati, singolarmente o riuniti in consorzio, rappresentanti almeno il 75% del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, applicato solo ai terreni interessati dal piano attuativo con esclusione dei fabbricati la cui superficie non è computata nella tabella degli elementi quantitativi di ogni scheda dell'Appendice 1.

## Titolo X I Piani di Sviluppo aziendale

### ARTICOLO 80 - Natura, finalità ed efficacia

1. Perseguono l'obiettivo di garantire la coerenza tra l'attività produttiva agricola e le esigenze edilizie, nel rispetto delle disposizioni della presente Variante.
2. Hanno validità per un periodo non inferiore a quattro e non superiore a sei anni, a decorrere dalla data di stipula della relativa convenzione. Prima della sua scadenza può essere modificato solo in applicazione di programmi comunitari, statali, regionali o provinciali.

### ARTICOLO 81 - Elaborati dei piani di sviluppo aziendale

1. I piani sono costituiti da:
  - A) relazione tecnico-agronomica che illustra le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano;
  - B) relazione sullo stato di fatto, corredata dai seguenti elaborati:
    - b1 tavola con individuazione dell'azienda agricola su cartografia 1:5.000 (C.T.R.);
    - b2 certificati catastali attuali di partita e storici ventennali, o altro titolo legale equipollente, estratti e planimetrie catastali dei fondi di pertinenza, attestanti lo stato della proprietà alla data di presentazione del piano;
    - b3 planimetrie dello stato di fatto dell'azienda agricola, in scala adeguata, con l'ordinamento colturale e gli insediamenti rurali esistenti, sui quali siano indicate le singole utilizzazioni;
    - b4 documentazione fotografica degli edifici esistenti con coni visuali;
  - C) relazione illustrativa del progetto, corredata da:
    - c1 planimetria dell'intero progetto, comprensiva della organizzazione delle aree e degli spazi scoperti, della localizzazione dei parcheggi, dell'individuazione degli accessi;
    - c2 planimetria dell'intervento, in scala adeguata, con l'indicazione delle trasformazioni fisiche e funzionali che, ove riguardino annessi rustici adibiti e/o da adibire a zootecnia, devono essere corredate:
      - dal trattamento dei reflui, con contenitori dei liquami, e relativo spandimento;
      - dall'approvvigionamento idrico per l'alimentazione animale;
    - c3 planimetrie di progetto, dei fabbricati, con tipi edilizi e utilizzazioni previste;
  - D) schema della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo, con impegno a:
    - d1 effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo per il raggiungimento della capacità produttiva secondo le indicazioni del piano;

- d2 effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane e della rete di bonifica, e alla conservazione degli elementi di interesse storico;
- d3 mantenere l'uso agricolo degli edifici esistenti, per il periodo di validità del piano;
- d4 prescrivere che gli interventi realizzati in base ai parametri degli artt. 24 e 25, comportano un vincolo, da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura ed a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le previste trasformazioni, di inedificabilità per le rispettive destinazioni delle quote di Sf collegate all'intervento, tramite atto unilaterale d'obbligo o di convenzione trascritti.
- d5 definire le ulteriori prescrizioni necessarie alla buona attuazione del piano.

## Titolo XI Progetti relativi a unità di spazio tutelate

### ARTICOLO 82 - Elaborati

1. Ogni trasformazione fisica e/o funzionale di unità edilizie o unità di spazio scoperto di cui agli artt. 51 e 52, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è soggetta a un progetto unitario.
2. Le trasformazioni che riguardano la totalità dell'unità interessata sono soggette alla redazione di un progetto unitario composto dagli elaborati di cui ai commi 5 e 6.
3. Le trasformazioni che riguardano solo elementi strutturali, impianti tecnologici e/o igienico-sanitari, o parti morfologicamente distinte dell'unità interessata, sono soggette alla redazione di un progetto unitario composto da:
  - gli elaborati, di cui al comma 5, relativi alla totalità dell'unità interessata;
  - gli elaborati, di cui al comma 6, per le parti interessate dalle trasformazioni.
4. Le trasformazioni esclusivamente funzionali, sono soggette alla redazione di un progetto costituito da planimetrie dello stato di fatto e degli usi previsti in scala 1:100.
5. Gli elaborati dello stato di fatto sono:
  - A) per gli edifici:
    - a1 rilievi quotati in scala 1:50, o 1:100, dei vari piani, comprese coperture e interrati, con:
      - superfici, altezze e usi di tutti i vani, orditure strutturali, pavimentazioni e elementi di finitura rilevabili (gradini, soglie e simili), relativi materiali e colori;
    - a2 rilievi quotati in scala 1:50, o 1:100, dei fronti esterni e interni, con le strutture murarie e gli elementi di finitura (rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere, e simili); i fronti esterni devono comprendere anche i prospetti degli edifici adiacenti;
    - a3 sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala 1:50, o 1:100, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, dello spessore di solai e coperture, degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, e dei materiali;
    - a4 rilievi, in scala 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi (cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro, e simili), con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza; i rilievi possono essere sostituiti da documentazione fotografica, solo se sono previste opere di pulitura o tinteggiatura;
    - a5 documentazione fotografica dell'insieme e dei particolari significativi, con coni visuali;



a6 relazione illustrativa con l'indicazione delle dinamiche formative ed evolutive, corredata da documentazione storica.

B) per gli spazi scoperti:

b1 rilievi quotati in scala 1:50, o 1:100, con le essenze arboree e arbustive, le pavimentazioni, i materiali, gli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio;

b2 rilievi in scala 1:20 di elementi architettonici, costruttivi e decorativi (muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni, e simili), con indicazione dei materiali; i rilievi possono essere sostituiti da documentazione fotografica, solo se sono previste opere di pulitura o di tinteggiatura;

b3 documentazione fotografica dell'insieme e dei particolari significativi, nonché di quella dell'intorno con coni visuali;

b4 relazione illustrativa con l'indicazione delle dinamiche formative ed evolutive, corredata da documentazione storica.

6. Gli elaborati di progetto, sono:

A) per gli edifici:

a1 planimetrie in scala 1:50, o 1:100, con la specificazione:

- delle sistemazioni interne, con riferimento all'impianto distributivo, ai collegamenti, alle murature e agli usi previsti ai vari piani;
- delle coperture;
- del trattamento delle superfici e degli elementi di finitura e dei materiali utilizzati;
- dei dati metrici di progetto;

a2 prospetti e sezioni in scala 1:50, o 1:100, con la specificazione:

- delle opere relative alle strutture e delle finiture murarie, degli intonaci, degli infissi e dei relativi colori e dei materiali utilizzati;
- dei dati metrici di progetto;

a3 particolari esecutivi in scala 1:20, delle parti interessate dalle opere proposte, con riferimento a quelle di consolidamento, ripristino, sostituzione di elementi strutturali, nonché a quelle relative a elementi architettonici, costruttivi, decorativi, materiali e colori;

a4 relazione illustrativa con l'indicazione delle trasformazioni fisiche e/o funzionali, comprensive delle tecnologie e delle modalità operative;

B) per gli spazi scoperti:

b1 planimetrie in scala 1:50, o 1:100, con la specificazione:

- della sistemazione del verde e l'indicazione delle essenze arboree e arbustive;
- delle pavimentazioni e i relativi materiali e colori;
- gli elementi di delimitazione perimetrale e interna, di arredo e/o di servizio, con indicazione dei materiali;

b2 particolari esecutivi in scala 1:20, delle parti interessate dalle opere, con l'indicazione dei dati metrici, dei materiali e dei colori;

b3 relazione illustrativa con l'indicazione delle trasformazioni fisiche, con l'indicazione delle tecnologie e delle modalità operative.

# PARTE 4

## DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### ARTICOLO 83 - Prevalenza su altre disposizioni

1. Le disposizioni delle presenti norme prevalgono, in caso di contrasto, sulle disposizioni dei vigenti regolamenti del Comune di Imola.
2. Le disposizioni dei vigenti regolamenti del Comune di Imola, sono derogabili quando sia richiesto dal rispetto degli artt. [51](#) e [52](#).
3. Qualora nella Tav. 3 non siano indicate le fasce di rispetto dei **sistemi infrastrutturali per la mobilità** (artt. [57](#) e [58](#)), delle **reti infrastrutturali** (artt. [59](#), [60](#)), degli **elementi puntuali** (artt. [61](#), [62](#), [63](#), [64](#)), oppure in caso di difformità tra l'individuazione delle fasce e degli ambiti di rispetto evidenziate nella Tav. 3 e quella derivante dall'applicazione delle disposizioni di cui TitoloVI, valgono queste ultime.
4. Le disposizioni di cui al Titolo VI valgono, anche se gli elementi legati ai **sistemi infrastrutturali per la mobilità**, alle **reti infrastrutturali** e agli **elementi puntuali**, non sono indicati nella Tav. 3.

### ARTICOLO 84 - Riclassificazione di aree

1. L'accertamento di nuovi movimenti franosi, suffragato da idonee documentazioni, effettuato dagli uffici tecnici del Comune, può portare a riclassificare quali aree ad elevata pericolosità terreni classificati come aree caratterizzate da fragilità intrinseca, o come aree a forte rischio di instabilità.
2. Le eventuali riclassificazioni sono approvate dal Consiglio comunale, ma non configurano varianti alle disposizioni strutturali della presente Variante.

### ARTICOLO 85 - Variazione dell'attribuzione della categoria di interesse archeologico

1. Le prospezioni, i saggi di scavo, gli scavi archeologici, di cui al comma 2 dell'art. [44](#), i sondaggi preliminari di cui all'art. [45](#) ed al comma 1 dell'art. [46](#), nonché gli eventuali ritrovamenti di materiali archeologici intervenuti nel corso delle trasformazioni, possono variare la delimitazione dei complessi e delle aree di cui agli artt. [43](#), [44](#), [45](#) e [46](#), riconoscendone un più elevato interesse archeologico, o escludendone l'interesse archeologico.
2. Tali variazioni sono definite d'intesa con la Soprintendenza archeologica e sono approvate dal Consiglio comunale, ma non configurano varianti alle disposizioni strutturali della presente Variante.

## **ARTICOLO 86 -** Attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie

1. I piani attuativi e i progetti delle trasformazioni possono dimostrare che le unità di spazio interessate, disciplinate dagli artt. [51](#) e [52](#), appartengono ad una delle categorie definite dalla presente Variante diversa da quella alla quale sono state assegnate dall'allegato 1a/1 della tavola 1.a. e dalle tavole 1.b. o 1.c..
2. Le modifiche di cui al comma 1, sono approvate dal Consiglio comunale, ma, ove non comportino mutamento della categoria di intervento alla quale sono riconducibili le trasformazioni fisiche ammissibili, non configurano variante alle disposizioni strutturali della presente Variante.

## **ARTICOLO 87 -** Obbligo di effettuare interventi

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti esterne delle unità edilizie di cui agli artt. [51](#) e [52](#), nonché degli spazi scoperti ricadenti entro il territorio urbano, necessari a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro della città e a garantire la conservazione e il restauro delle predette unità edilizie, sono dichiarati di rilevante e preminente interesse pubblico.
2. Nei casi di cui al comma 1, il Sindaco ingiunge ai proprietari degli immobili interessati l'effettuazione degli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali stabilisce i termini entro i quali devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti, e/o i termini entro i quali gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti il Comune può procedere ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.

## **ARTICOLO 88 -** Cassato

## **ARTICOLO 89 -** Disposizioni afferenti gli acquiferi

1. Le trasformazioni fisiche di **demolizione e ricostruzione e nuova costruzione** nelle zone **Ba, Bb, Bc, Fa e Fd**, devono tendere allo smaltimento delle acque meteoriche, purchè non contaminate, nel sottosuolo, o, in subordine, nel più vicino tratto del reticolo idrografico superficiale.
2. I **piani attuativi** relativi agli ambiti, con St superiore a 20.000 mq, ricadenti nelle **zone di cui al comma 1**, devono prevedere lo smaltimento delle acque meteoriche, purchè non contaminate, nel sottosuolo, o, in subordine, nel più vicino tratto del reticolo idrografico superficiale. L'entità delle portate, scaricate nel reticolo idrografico superficiale, non può superare il limite di 15 lt/sec per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, eventualmente realizzando vasche volano, o altri idonei accorgimenti. Nei casi di comprovata impossibilità al rispetto delle disposizioni previste, lo smaltimento delle acque meteoriche, può avvenire in fognatura, contenendo il loro contributo con eventuali vasche volano, entro il limite di 15 lt/sec per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, e comunque entro limiti da concordare con il soggetto gestore della rete fognaria.

3. Nelle zone **Da, Db, Dc, Fb, Fc** e nelle aree del **sistema ferroviario**, con St superiore a 20.000 mq, le trasformazioni fisiche di **demolizione e ricostruzione** e di **nuova costruzione**, nonché nei **piani attuativi**, devono osservare le seguenti disposizioni:
- a) le superfici scoperte adibite alla produzione o allo stoccaggio di beni e di materie prime, che provocano scolo di liquidi inquinanti, devono essere impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo;
  - b) le opere di raccolta dei liquidi di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia, corrispondenti, per ogni evento meteorico, ad una precipitazione di 5 millimetri; i liquidi di scolo, comprensivi delle acque di prima pioggia, devono essere convogliati nella rete fognante per le acque nere, con portata non superiore ad 1 lt/sec per ogni ettaro di superficie scolante;
  - c) le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia, e quelle provenienti da superfici che non provocano scolo di liquidi inquinanti, devono essere smaltite direttamente nel suolo e, soltanto in via subordinata, in corpi idrici superficiali o in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti;
  - d) lo smaltimento in corpi idrici superficiali deve essere contenuto entro i 15 lt/sec per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile;
  - e) lo smaltimento tramite la rete fognante deve essere contenuto entro i 40 lt/sec per ogni ettaro di superficie impermeabile e concordato con il soggetto gestore della rete fognante;
  - f) per quanto attiene ai punti d) ed e), lo smaltimento può avvenire mediante la realizzazione di vasche volano o di altri accorgimenti.

#### **ARTICOLO 90 - Monetizzazione**

1. E' corrisposta al Comune, ove prevista dalle presenti norme, sulla base dei criteri stabiliti con apposita deliberazione.

**ARTICOLO 91** - Corrispondenza tra zonizzazione di P.R.G. e le zone di cui al D.M. 1444/68 e di cui all'art.13 della L.R. 47/78

sigla ambito	zona di PRG - tav.1a	Utilizzazioni pubbliche e collettive indicate nella tav 2a	zona D.M. 1444/68 e L.R. 47/78
	A		A
	Ba, Bb, Bc		B
	Ba, Bb, Bc	Attrezzature urbane e territoriali / servizi pubblici di quartiere	F/G
	Da, Db, Dc, Dd		D
	Da, Db, Dc, Dd	Attrezzature urbane e territoriali / servizi pubblici di quartiere	F/G
	Ea, Eb, Ec, Ed, Ee, Ef		E
	Zone di tutela naturalistica		F
	Boschi		E
	Calanchi		E
	Salse		E
	Fa		D
	Fa	Attrezzature urbane e territoriali / servizi pubblici di quartiere	F/G
	Fb, Fc, Fe		F
	Fd		E
	Fd	Attrezzature urbane e territoriali / servizi pubblici di quartiere	F/G
	Discariche		F
	Bacini di accumulo acque meteoriche		F
R	A (R1)		A
R	Ba (R5, R7, R19) Bc (R2, R3, R4, R9, R10, R11)		B
R	Da (R15)		D
R	Fa (R12, R13, R14, R21, R22)		D
R	E (R20)		E
N	Ba (N3a, N3b, N4, N6, N31) Bc (N1a, N1b, N2, N5, N8, N28, N30, N33, N35)		C
N	Da (N9, N13, N14, N24, N32, N39) Db (N25) Dc (N11, N12, N15, N16, N17, N18, N19, N20, N26, N40) Dd (N22, N23)		D
N	Fa (N7, N27, N37) Fd (N36, N38)		D
N	Fa (N21)		F/G
PSU	Fa, Fd, Fe		F/G
V	Ba, Bb, Bc		C
V	Da, Db, Dc, Dd		D
V	Fd, Fe		F/G

**ARTICOLO 92 - Rinvio ed adeguamenti ad altre disposizioni**

1. Per quanto non stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le leggi, gli atti aventi forma di legge e gli atti amministrativi della Regione Emilia-Romagna, nonché dello Stato ove prevalenti.

# INDICE

<b>COMUNE DI IMOLA</b> .....	<b>1</b>
<b>NORME TECNICHE</b> .....	1
<b>DEFINIZIONI</b> .....	<b>3</b>
<b>ELEMENTI PRIMARI DI RIFERIMENTO</b> .....	3
<b>ELEMENTI DI RIFERIMENTO DEL TERRITORIO NON URBANO</b> .....	3
<b>ELEMENTI DI RIFERIMENTO DEL SISTEMA VIARIO ORDINARIO</b> .....	3
<b>ELEMENTI E PARAMETRI EDILIZI</b> .....	4
<b>TRASFORMAZIONI</b> .....	6
<b>UTILIZZAZIONI E ATTIVITÀ</b> .....	7
<b>PARTE 0 DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>11</b>
<b>ARTICOLO 1</b> - Finalità, contenuti e ambito di applicazione .....	11
<b>ARTICOLO 2</b> - Elaborati costitutivi .....	11
<b>ARTICOLO 3</b> - Efficacie e modalità applicative.....	12
<b>PARTE 1 DISPOSIZIONI STRUTTURALI: TRASFORMAZIONI FISICHE AMMESSE E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI</b> .....	<b>13</b>
<b>Titolo I Limitazioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio</b> .....	<b>13</b>
Capo I Disposizioni riferite alle condizioni di pericolosità geomorfologica .....	13
<b>ARTICOLO 4</b> - Aree a elevata pericolosità.....	13
<b>ARTICOLO 5</b> - Aree caratterizzate da fragilità intrinseca e aree a forte rischio di instabilità .....	14
<b>ARTICOLO 6</b> - Aree di scadente qualità geotecnica.....	15
Capo II Disposizioni riferite alle condizioni di pericolosità idraulica .....	15
<b>ARTICOLO 7</b> - Aree a elevato rischio di allagamento .....	15
<b>ARTICOLO 8</b> - Aree a medio rischio di allagamento.....	15
Capo III Disposizioni riferite alle condizioni di pericolosità idrogeologica .....	16
<b>ARTICOLO 9</b> - Aree ad alta vulnerabilità idrogeologica .....	16
<b>Titolo II Disposizioni relative al territorio non urbano</b> .....	<b>17</b>
Capo I Componenti della morfologia di origine naturale .....	17
<b>ARTICOLO 10</b> - Invasi ed alvei di piena ordinaria di corsi d'acqua, laghi e bacini.....	17
<b>ARTICOLO 11</b> - <b>Zone Ea</b> - Zone di tutela dei caratteri ambientali di corsi d'acqua, laghi e bacini.....	18
<b>ARTICOLO 12</b> - <b>Zone Eb</b> - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale .....	21
<b>ARTICOLO 13</b> - <b>Zone Ec</b> - Zone agricole di tutela di elementi della centuriazione .....	24
<b>ARTICOLO 14</b> - <b>Zone Ed</b> - Zone di preminente interesse agricolo .....	27
<b>ARTICOLO 15</b> - <b>Zone Ee</b> - Zone agricole periurbane.....	31
<b>ARTICOLO 16</b> - <b>Zone Ef</b> - Zone agricole di tutela dei caratteri del paesaggio collinare .....	34
Capo II Elementi e complessi di interesse naturalistico.....	37
<b>ARTICOLO 17</b> - Zone di tutela naturalistica .....	37
<b>ARTICOLO 18</b> - Boschi .....	38
<b>ARTICOLO 19</b> - Elementi vegetazionali di pregio .....	39
<b>ARTICOLO 20</b> - Calanchi .....	39
<b>ARTICOLO 21</b> - Salse e relative aree di salvaguardia .....	39
Capo III Altre componenti territoriali .....	40
<b>ARTICOLO 22</b> - Discariche .....	40
<b>ARTICOLO 23</b> - Bacini di accumulo delle acque meteoriche.....	40
Capo IV Trasformazioni relative agli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola.....	40
<b>ARTICOLO 24</b> - Edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura .....	40
<b>ARTICOLO 25</b> - Annessi rustici.....	41
<b>ARTICOLO 26</b> - Mutamenti degli usi degli edifici esistenti.....	42
Capo V Trasformazioni relative agli impianti per zootecnia a carattere intensivo .....	44
<b>ARTICOLO 27</b> - Nuova edificazione di impianti per zootecnia a carattere intensivo .....	44

ARTICOLO 28 - Trasformazioni di impianti per zootecnia a carattere intensivo.....	44
<b>Titolo III Disposizioni relative al territorio urbano.....</b>	<b>46</b>
Capo I Caratteristiche e disposizioni generali.....	46
<b>ARTICOLO 29 - Articolazioni del territorio urbano .....</b>	<b>46</b>
Capo II Zone urbane a organizzazione morfologica complessa da mantenere.....	46
<b>ARTICOLO 30 - Zone A - Insediamenti urbani storici.....</b>	<b>46</b>
<b>ARTICOLO 31 - Zone Ba - zone urbane a organizzazione morfologica complessa a impianto modulare con tessuto compiuto.....</b>	<b>47</b>
<b>ARTICOLO 32 - ZONE Bb - zone urbane a organizzazione morfologica complessa a impianto modulare con tessuto incompiuto.....</b>	<b>49</b>
<b>ARTICOLO 33 - Zone Bc - zone urbane a organizzazione morfologica complessa a impianto singolare.....</b>	<b>52</b>
Capo III Zone urbane a organizzazione morfologica specialistica da mantenere .....	54
<b>ARTICOLO 34 - Zone Da - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto modulare.....</b>	<b>54</b>
<b>ARTICOLO 35 - Zone Db - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto variabile.....</b>	<b>57</b>
<b>ARTICOLO 36 - Zone Dc - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto singolare per la produzione di beni.....</b>	<b>59</b>
<b>ARTICOLO 37 - Zone Dd - Impianti di lavorazione degli inerti .....</b>	<b>62</b>
<b>ARTICOLO 38 - Zone Fa - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto singolare per l'erogazione di servizi di interesse generale.....</b>	<b>63</b>
<b>ARTICOLO 39 - Zone Fb - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto singolare per grandi attrezzature tecnologiche.....</b>	<b>66</b>
<b>ARTICOLO 40 - Zone Fc - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica a impianto non ripetuto (Autodromo).....</b>	<b>68</b>
<b>ARTICOLO 41 - Zone Fd - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica con dominanza di spazi scoperti.....</b>	<b>69</b>
<b>ARTICOLO 42 - Zone Fe - zone urbane a organizzazione morfologica specialistica per la rigenerazione biologica (Parchi Urbani e Territoriali).....</b>	<b>71</b>
<b>ARTICOLO 42 bis - Zone Ff - zone per la realizzazione di interventi idraulici strutturali (PSAI).....</b>	<b>73</b>
<b>Titolo IV Disposizioni relative a specifici elementi.....</b>	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 43 - Complessi archeologici.....</b>	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 44 - Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica.....</b>	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 45 - Aree di concentrazione di materiali archeologici.....</b>	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 46 - Aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici.....</b>	<b>75</b>
<b>ARTICOLO 47 - Elementi della centuriazione .....</b>	<b>75</b>
<b>ARTICOLO 48 - Altre strade storiche.....</b>	<b>75</b>
<b>ARTICOLO 49 - Argini storici .....</b>	<b>75</b>
<b>ARTICOLO 50 - Canali storici .....</b>	<b>76</b>
<b>ARTICOLO 51 - Unità di spazio di interesse storico site nel territorio urbanizzato .....</b>	<b>76</b>
<b>ARTICOLO 52 - Unità di spazio di interesse storico site nel territorio non urbano.....</b>	<b>76</b>
<b>ARTICOLO 52 bis - Sottotetti.....</b>	<b>76</b>
<b>Titolo V Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>77</b>
<b>ARTICOLO 53 - Disposizioni applicative .....</b>	<b>77</b>
<b>ARTICOLO 54 - Sistema ferroviario .....</b>	<b>77</b>
<b>ARTICOLO 55 - Sistema autostradale .....</b>	<b>77</b>
<b>ARTICOLO 56 - Sistema viario ordinario .....</b>	<b>78</b>
<b>Titolo VI Limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi.....</b>	<b>80</b>
<b>ARTICOLO 57 - Fasce di rispetto delle ferrovie e degli impianti ferroviari.....</b>	<b>80</b>
<b>ARTICOLO 58 - Fasce di rispetto stradale.....</b>	<b>80</b>
<b>ARTICOLO 59 - Distanze dagli elettrodotti.....</b>	<b>83</b>
<b>ARTICOLO 60 - Distanze dai metanodotti/gasdotti.....</b>	<b>83</b>
<b>ARTICOLO 61 - Zone di salvaguardia dei punti di captazione delle acque destinate al consumo umano .....</b>	<b>83</b>
<b>ARTICOLO 62 - Fasce di rispetto degli impianti di depurazione .....</b>	<b>84</b>



ARTICOLO 63 - Fasce di rispetto di impianti industriali a rischio di incidenti rilevanti .....	84
ARTICOLO 64 - Ambiti di rispetto dei cimiteri .....	84
ARTICOLO 65 - Fasce di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua, canali e fossi.....	85
<b>Titolo VII Disposizioni relative agli ambiti di progettazione unitaria.....</b>	<b>86</b>
ARTICOLO 66 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da strumenti di pianificazione di settore o attuativi vigenti .....	86
ARTICOLO 67 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare.....	86
ARTICOLO 68 - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da progetti di sistemazione da formare.....	87
<b>Titolo VIII Disposizioni integrative.....</b>	<b>88</b>
ARTICOLO 69 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali .....	88
ARTICOLO 70 - Dotazioni di parcheggi pubblici .....	88
ARTICOLO 71 - Dotazioni di spazi verdi pubblici.....	89
TABELLA 1 .....	91
TABELLA 2 .....	96
<b>PARTE 2 DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE: TRASFORMAZIONI FISICHE E UTILIZZAZIONI CONSENTITE O PRESCRITTE.....</b>	<b>99</b>
ARTICOLO 72 - Contenuti della disciplina .....	99
ARTICOLO 73 - Immobili inclusi e non inclusi in ambiti di progettazione unitaria.....	100
ARTICOLO 74 - Disposizioni relative alle unità di spazio destinate a particolari utilizzazioni pubbliche e collettive .....	100
ARTICOLO 75 - Ambiti attuati in base al piano regolatore generale previgente.....	100
<b>PARTE 3 ATTUAZIONE.....</b>	<b>101</b>
<b>Titolo IX I piani attuativi .....</b>	<b>101</b>
ARTICOLO 76 - Piani attuativi.....	101
ARTICOLO 77 - Elaborati dei piani attuativi relativi ad impianti per zootecnia di carattere intensivo.....	101
ARTICOLO 78 - Elaborati dei piani attuativi relativi a zone urbane di nuovo impianto (N) e soggette a ristrutturazione (R) .....	102
ARTICOLO 79 - Procedimenti formativi .....	102
<b>Titolo X I Piani di Sviluppo aziendale .....</b>	<b>103</b>
ARTICOLO 80 - Natura, finalità ed efficacia .....	103
ARTICOLO 81 - Elaborati dei piani di sviluppo aziendale .....	103
<b>Titolo XI Progetti relativi a unità di spazio tutelate .....</b>	<b>104</b>
ARTICOLO 82 - Elaborati.....	104
<b>PARTE 4 DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>106</b>
ARTICOLO 83 - Prevalenza su altre disposizioni.....	106
ARTICOLO 84 - Riclassificazione di aree .....	106
ARTICOLO 85 - Variazione dell'attribuzione della categoria di interesse archeologico.....	106
ARTICOLO 86 - Attribuzione delle unità di spazio a specifiche categorie.....	107
ARTICOLO 87 - Obbligo di effettuare interventi .....	107
ARTICOLO 88 - Cassato.....	107
ARTICOLO 89 - Disposizioni afferenti gli acquiferi.....	107
ARTICOLO 90 - Monetizzazione .....	108
ARTICOLO 91 - Corrispondenza tra zonizzazione di P.R.G. e le zone di cui al D.M. 1444/68 e di cui all'art.13 della L.R. 47/78 .....	109
ARTICOLO 92 - Rinvio ed adeguamenti ad altre disposizioni.....	110
<b>INDICE.....</b>	<b>111</b>