



CENTRO COOPERATIVO DI PROGETTAZIONE S.c.a.r.l.

ARCHITETTURA
INGEGNERIA
URBANISTICA

COMUNE DI SCANDIANO

- PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P. R. G.

- ADEGUATE ALLA 6ª VAR. PARZ. APPROVATA C.C. N. 25 DEL 08/02/2000
- ADEGUATE ALLA 7ª VAR. PARZ. :
 - ART. 15 L.R. 47/78 s.m.i. APPROVATA C.C. N. 27 del 20/02/2001
 - ART. 14 L.R. 47/78 s.m.i. APPROVATA G.P. N. 194 del 17/07/2001
- ADEGUATE P.P.12 IN VARIANTE ART. 3 L.R. 46/88 s.m.i. APPROVATO C.C. N. 150 DEL 04/12/2001
- ADEGUATE ALLA 8ª VAR. PARZ. APPROVATA G.P. N. 75 DEL 09/04/2002
- ADEGUATE ALLA 9ª VAR. PARZ. APPROVATA C.C. N. 7 DEL 22/01/2002
- ADEGUATE ALLA 10ª VAR. PARZ. APPROVATA C.C. N. 8 DEL 22/01/2002
- ADEGUATE P.R. 23 IN VARIANTE ART. 3 L.R. 46/88 s.m.i. APPROVATO C.C. N. 12 DEL 22/01/2002
- ADEGUATE ALLA 11ª VAR. PARZ. APPROVATA C.C. N. 58 DEL 21/05/2002
- ADEGUATE ALLA 12ª VAR. PARZ. APPROVATA C.C. N. 56 DEL 24/06/2003
- ADEGUATE P.P. 11 IN VARIANTE ART. 3 L.R. 46/88 s.m.i. APPROVATO C.C. N. 95 DEL 26/11/2003
- ADEGUATE P.P. 10 IN VARIANTE ART. 3 L.R. 46/88 s.m.i. APPROVATO C.C. N. 96 DEL 26/11/2003
- ADEGUATE ALLA 13ª VAR. PARZ. :
 - ART. 15 L.R. 47/78 s.m.i. APPROVATA C.C. N. 22 del 23/03/2004
 - ART. 14 L.R. 47/78 s.m.i. APPROVATA G.P. N. 238 del 14/09/2004
- ADEGUATE P.P. 22 IN VARIANTE ART. 3 L.R. 46/88 s.m.i. APPROVATO C.C. N. 61 DEL 15/07/2004
- ADEGUATE ALLA 14ª VAR. PARZ. APPROVATA C.C. N. 85 DEL 26/10/2004
- ADEGUATE ALLA 15ª VAR. PARZ. APPROVATA C.C. N. 100 DEL 27/09/2005
- ADEGUATE ALLA 16ª VAR. PARZ.:
 - ART. 15 L.R. 47/78 s.m.i. APPROVATA C.C. N. 101 del 27/09/2005
 - ART. 14 L.R. 47/78 s.m.i. APPROVATA G.P. N. 74 del 28/02/2006
- ADEGUATE ALLA 17ª VAR. PARZ. APPROVATA C.C. N. 135 DEL 28/12/2006
- ADEGUATE ALLA 18ª VAR. PARZ. APPROVATA C.C. N. 80 DEL 25/09/2007
- ADEGUATE ALLA VARIANTE P.P. 32 IN VARIANTE ART. 3 L.R. 46/88 s.m.i. APPROVATA C.C. N. 67 DEL 29/09/2008
- ADEGUATE ALLA VARIANTE ART. A-14-BIS L.R. 20/00 s.m.i. APPROVATA C.C. N. 23 DEL 15/02/2011
- ADEGUATE ALLA 20ª VARIANTE APPROVATA C.C. N. 106 DEL 25/10/2011

Novembre 2011

- INDICE -

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI.....	10
ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	11
ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO, RELATIVI ONERI E OBBLIGHI.....	16
ART. 3.1 - ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI.....	16
ART. 3.2 - CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI E NULLA OSTA RILASCIATI MA CONTRASTANTI CON LE PREVISIONI DI P.R.G.....	16
ART. 3.3 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME	16
ART. 4 - MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	18
ART. 4.1 - INTERVENTO URBANISTICO E/O EDILIZIO DIRETTO	18
ART. 4.2 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	18
ART. 4.3 - RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO	18
ART. 4.4 - PERIMETRI DEI COMPARTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE	19
ART. 4.5 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO.....	19
ART. 4.6 - AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI.....	19
ART. 4.7 - INIZIATIVA DEI PROPRIETARI	19
ART. 4.8 - INERZIA DEI PROPRIETARI.....	20
ART. 4.9 - DISEGNO URBANO COORDINATO (DUC)	20
ART. 4.10 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE (P.S.A.)	20
ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE).....	22
ART. 5.1 - CENTRO ABITATO.....	22
ART. 5.2 - TERRITORIO URBANIZZATO.....	22
ART. 5.3 - COMPARTO URBANISTICO DI ATTUAZIONE (CA).....	22
ART. 5.4 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).....	22
ART. 5.5 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)	22
ART. 5.6 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2).....	23
ART. 5.7 - STANDARDS URBANISTICI.....	23
ART. 5.8 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE (UG)	23

ART. 5.9 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (PE).....	23
ART. 5.10 - CARICO URBANISTICO (CU)	24
ART. 5.11 - CATEGORIA E CLASSE CATASTALE	24
ART. 5.12 - CAPACITÀ INSEDIATIVA (CI)	24
ART. 5.13 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	24
ART. 5.14 - SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (S.A.U.).....	24
ART. 5.15 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (UM).....	25
ART. 5.16 - AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI)	25
ART. 5.17 - DISTANZA DI UN EDIFICIO (D)	25
ART. 5.18 - INDICE DI VISUALE LIBERA (VL)	25
ART. 5.19 - MISURA DELLA DISTANZA	25
ART. 5.20 - DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETÀ (D1)	26
ART. 5.21 - DISTANZA DA UN CONFINE DI ZONA (D2)	26
ART. 5.22 - DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D3)	27
ART. 5.23 - RIDUZIONE DELLE DISTANZE.....	27
ART. 6 - PARAMETRI EDILIZI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE)	29
ART. 6.1 - UNITÀ EDILIZIA (UE).....	29
ART. 6.2 - AREA DI PERTINENZA	29
ART. 6.3 - AREA CORTILIVA.....	29
ART. 6.4 - EDIFICIO RESIDENZIALE	29
ART. 6.5 - EDIFICIO UNIFAMILIARE.....	29
ART. 6.6 - UNITÀ IMMOBILIARE (UI)	29
ART. 6.7 - ALLOGGIO.....	30
ART. 6.8 - PERTINENZA EDILIZIA	30
ART. 6.9 - PARTI COMUNI CONDOMINIALI	30
ART. 6.10 - SUPERFETAZIONE EDILIZIA	30
ART. 6.11 - SUPERFICIE LORDA (SL).....	31
ART. 6.12 - SUPERFICIE UTILE (SU)	31

ART. 6.13 - PARTI CHE NON COSTITUISCONO SUPERFICIE PRINCIPALE NE' SUPERFICIE ACCESSORIA.....	31
ART. 6.14 - SUPERFICIE PRINCIPALE (S.PR.).....	32
ART. 6.15 - SUPERFICIE ACCESSORIA (S.AC.).....	32
ART. 6.15.1 - PORTICI, GALLERIE, ANDRONI, BALLATOI E ALTRI SPAZI APERTI DI COLLEGAMENTO.....	33
ART. 6.15.2 - BALCONI, TERRAZZE, LOGGE, ALTANE E SIMILI SPAZI APERTI DI SOGGIORNO	33
ART. 6.15.3 – LOCALI SOTTOTETTO.....	33
ART. 6.16 - INVOLUCRI LEGGERI RIMOVIBILI.....	33
ART. 6.17 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT).....	34
ART. 6.18 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF).....	34
ART. 6.19 - VOLUME LORDO (VLR)	34
ART. 6.20 - VOLUME UTILE (VU).....	34
ART. 6.21 - INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE (DT)	34
ART. 6.22 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (DF)	34
ART. 6.23 - SUPERFICIE COPERTA (SC)	35
ART. 6.24 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC).....	35
ART. 6.25 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP).....	35
ART. 6.26 - SAGOMA DELL'EDIFICIO	35
ART. 6.27 - FRONTE DELL'EDIFICIO	35
ART. 6.28 - APERTURE: LUCI E VEDUTE	35
ART. 6.29 - PARETE FINESTRATA.....	36
ART. 6.30 - PARETI PROSPICIENTI.....	36
ART. 6.31 - ALTEZZA DEL FRONTE (AF).....	36
ART. 6.32 - QUOTA MEDIA DEL TERRENO.....	36
ART. 6.33 - PIANO DI UN EDIFICIO.....	36
ART. 6.34 - ALTEZZA INTERNA DI PIANO (AP)	36
ART. 6.35 - ALTEZZA INTERNA DEL LOCALE (AL)	37

ART. 6.36 - SOPPALCO.....	37
ART. 6.37 - ALTEZZA DI UN EDIFICIO	37
ART. 6.38 - COSTRUZIONI LEGGERE DA GIARDINO.....	37
ART. 6.39 - SUPERFICIE DI VENDITA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 14/99 (SV).....	38
ART. 7 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITÀ PER LA LORO ATTUAZIONE	39
ART. 7.1 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (P1)	39
ART. 7.2 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (P2).....	39
ART. 7.3 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (P3)	40
ART. 8 - INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE	41
ART. 8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.).....	41
ART. 8.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).....	41
ART. 8.3 - RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)	42
ART. 8.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (R.A.).....	43
ART. 8.5 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B (R.B.).....	43
ART. 8.6 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (R.T.)	44
ART. 8.7 - RIPRISTINO EDILIZIO (R.ED.).....	45
ART. 8.8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.) ...	45
ART. 8.9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE (R.E.).....	46
ART. 8.10 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R.A.L.)	46
ART. 9 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	48
ART. 9.1 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T1).....	48
ART. 9.2 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO (T2).....	48
ART. 9.3 - OPERE INTERNE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (T3)	48
ART. 9.4 - TRASFORMAZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO (T4).....	48
ART. 9.5 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (T5)	49
ART. 9.6 - ADEGUAMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI (T6)	49
ART. 9.7 - REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI (T7)	49

ART. 9.8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (T8)	50
ART. 10 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	51
ART. 10.1 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (NC1)	51
ART. 10.2 - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE (NC2)	51
ART. 10.3 - NUOVO IMPIANTO EDILIZIO (NC3)	51
ART. 10.4 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (NC4)	51
ART. 10.5 - MODIFICAZIONE DEL SUOLO (NC5)	51
ART. 10.6 - DEPOSITI A CIELO APERTO (NC6)	52
ART. 10.7 - COSTRUZIONI TEMPORANEE (NC7)	52
ART. 10.8 - ARREDO URBANO (NC8)	52
ART. 10.9 - ALLESTIMENTO DEL VERDE (NC9)	53
ART. 10.10 - CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE (NC10)	53
ART. 10.11 - RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE (NC11)	53
ART. 10.12 - OPERE CIMITERIALI (NC12)	53
ART. 10.13 - DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI CARBURANTE (NC13)	53
ART. 10.14 - DEMOLIZIONE DI ROTTAMI (NC14)	54
ART. 10.15 - COLTIVAZIONE DI CAVE (NC15)	54
ART. 10.16 - CAMPEGGI (NC16)	54
ART. 10.17 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO (NC17)	54
ART. 10.18 - IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA (NC18)	54
ART. 11 - USI URBANISTICI	55
ART. 11.2 - USI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE (2)	55
ART. 11.3 - USI TERZIARI DIFFUSI (3)	55
ART. 11.4 - USI TERZIARI SPECIALIZZATI (4)	56
ART. 11.5 - USI PRODUTTIVI URBANI (5)	57
ART. 11.6 - USI PRODUTTIVI AGRICOLI (6)	57
ART. 11.7 - USI SPECIALI (7)	58

ART. 11 BIS – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA	59
TITOLO II°	63
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E	63
RELATIVE NORME DI ZONA	63
ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE ...	63
ART. 13 - ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE	65
(CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)	65
ART. 13.1 - ZONA OMOGENEA TIPO "A"	66
ART. 13.2 - ZONA "B1" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTA A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA.....	67
ART. 13.3 - ZONA "B2" RESIDENZIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO	67
ART. 13.4 - ZONA "B3" RESIDENZIALE EDIFICATA A BASSA DENSITA' FONDIARIA 68	
ART. 13.5 - ZONA "B4" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA 71	
STRADE = 1.300.....	75
TOTALE	75
ART. 13.5 BIS - ZONA "B4 BIS" VERDE PRIVATO – PARCHI E VILLE A VOLUMETRIA DEFINITA.....	76
ART. 13.6 - ZONA "B5" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE A P.P. DI RECUPERO DI NUOVA FORMAZIONE	78
ART. 13.7 - ZONA "C1" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.....	81
ART. 14 - ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA...84	
(CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)	84
ART. 14.1 - ZONA "D1" ARTIGIANALE-INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO	85
ART. 14.2 - ZONA "D2"COMMERCIALE - DIREZIONALE E TURISTICO - ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO	87
ART. 14.3 - ZONA "D3" COMMERCIALE - DIREZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTA A P.P.	90
ART. 14.4 - ZONA "D4" ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.	92

ART. 14.5 - ZONA "D5" COMMERCIALE - DIREZIONALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.	93
ART. 14.6 - ZONA "D6" PER ATTREZZATURE TECNICO - DISTRIBUTIVE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.	95
ART. 14.7 - ZONA "D7" PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE SPECIALI	97
ART. 15 - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	100
ART. 15.1 - ZONA "F1" - DI TUTELA NATURALISTICA PER RISERVE NATURALI O AREE PROTETTE 101	
ART. 15.2 - ZONA "F2" - PER PARCHI TERRITORIALI (PARCO FLUVIALE DEL TRESINARO)	102
ART. 15.3 - ZONA "F3" PER ATTREZZATURE OSPEDALIERE E SOCIO-SANITARIE 103	
ART. 15.4 - ZONA "F4" PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE	103
ART. 15.5 - ZONA "F5" PER ATTREZZATURE CULTURALI E DI SPETTACOLO ...	104
ART. 15.6 - ZONA "F6" PER ATTREZZATURE FIERISTICHE E DISTRIBUTIVE	104
ART. 15.7 - ZONA "F7" PER ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E CIVILI	105
ART. 15.8 - ZONA "F8" PER ATTREZZATURE MILITARI	106
ART. 15.9 - ZONA "F9" PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	106
ART. 15.10 - ZONA "G1" PER SERVIZI COMUNALI E DI QUARTIERE	107
ART. 15.11 - ZONA "G2" PER VERDE PUBBLICO URBANO E DI QUARTIERE	108
ART. 15.12 - ZONA "G3" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SPORTIVE DI LIVELLO COMUNALE 109	
ART. 15.13 - ZONA "G4" PER SERVIZI TECNOLOGICI O ANNONARI DI LIVELLO COMUNALE 110	
ART. 15.14 - ZONA "G5" PER I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE	111
ART. 15.15 - ZONA PER LA VIABILITÀ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	112
ART. 15.16 - ZONA PER IMPIANTI FERROVIARI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO 115	
ART. 15.17 - CORRIDOI PER LA LOCALIZZAZIONE DI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI E FASCE DI RISPETTO AGLI ESISTENTI	117
ART. 16 - ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ	119
PRODUTTIVA AGRICOLA	119

(CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)	119
ART. 16.A - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE	119
ART. 16.B – NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE.....	119
ART. 16.C - INTERVENTI CONSENTITI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	120
ART. 16.D - FORMAZIONE, APPROVAZIONE E CONTENUTI DEI PIANI DI SVILUPPO AZIENDALI O INTERAZIENDALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 5/5/77 N. 18 E SUE SUCCESSIVE MODIFICAZIONI	121
ART. 16.E - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO PER LE ZONE AGRICOLE.....	121
ART. 16.F - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI STANDARDS INSEDIATIVI NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE	122
ART. 16.G - TIPOLOGIE AZIENDALI.....	122
ART. 16.H - IMPIANTI ZOOTECNICI INTENSIVI.....	122
ART. 16.I - INDICI E MODALITÀ DI SPANDIMENTO DEI LIQUAMI SUL SUOLO AGRICOLO	123
ART. 16.L - FABBRICATI RURALI PER ALLEVAMENTI AZIENDALI MISTI ED INTERVENTI EDIFICATORI COMBINATI.....	123
ART. 16.M - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI A6 - IMPIANTI TECNICI COMPLEMENTARI E ASSIMILATI	123
ART. 16.N - FABBRICATI RURALI PER IMPIANTI ED ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTERAZIENDALI COOPERATIVI - NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI SULL'ESISTENTE	124
ART. 16.O - POSSIBILITÀ DI RECUPERO PER FINI ABITATIVI EXTRA - AGRICOLI DI FABBRICATI RURALI.....	125
ART. 16.P - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NON CONNESSO ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA AGRICOLA.....	126
ART. 16.Q - ZONIZZAZIONE AGRARIA	127
ART. 16.1 - ZONA "E1" AGRICOLA NORMALE	128
ART. 16.2 - ZONA "E2" AGRICOLA DI RISPETTO ALL'ABITATO	131
ART. 16.3 - ZONA "E3" AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE	131
ART. 16.4 - ZONA "E4" AGRICOLA BOSCATI E DESTINATA AL RIMBOSCHIMENTO	132
ART. 16.5 - ZONA "E5" AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA	133

ART. 16.6 - ZONA "E6" AGRICOLA A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	134
ART. 16.7 - ZONA "E7" AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE 135	
ART. 16.8 - ZONA "E8" AGRICOLA DI TUTELA AGRONATURALISTICA	137
ART. 16.9 - ZONA "E9" AGRICOLA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE	139
ART. 16.10 - ZONA "E10" AGRICOLA PER CASEIFICI SOCIALI	140
ART. 16.11 - ZONA "E11" AGRICOLA PER IMPIANTI ZOOTECNICI INTENSIVI.....	141
ART 16.12 - POSSIBILITÀ DI SUPERAMENTO DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA TRAMITE P.S.A.....	142
ART. 17 - ZONE SOTTOPOSTE A NORMATIVE SPECIALI	144
ART. 17.1- ZONA "SA2" OMOGENEA "A" DI INTERESSE STORICO- CULTURALE ESTERNA AL CENTRO STORICO.....	144
ART. 17.2 - ZONA AGRICOLA DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO E RISANAMENTO AMBIENTALE	145
ART. 17.3 - ZONA AGRICOLA PER SERRE FISSE	145
ART. 17.4 - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE, TIPOLOGICO- ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ESTERNI AI PERIMETRI DI ZONA OMOGENEA "A" E "B1" 146	
ART. 18 - ZONE DI TUTELA E DI VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 33 E 34 DELLA LEGGE REGIONALE 47/78 MODIFICATA ED INTEGRATA 147	

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE, VALIDITÀ DEL P.R.G. E MISURE DI SALVAGUARDIA

1') Le presenti Norme Tecniche di Attuazione con gli Allegati "Disciplina particolareggiata per le zone omogenee "A" e "B1", "Disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1", "Indirizzi per la gestione ambientale del territorio", disciplinano gli interventi di trasformazione dell'ambiente e del suolo e gli interventi edificatori previsti nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Scandiano in provincia di Reggio Emilia adottata con Delibera del Consiglio Comunale N. 49 del 4 Aprile 1997, che d'ora in avanti sarà individuato per brevità con le parole "P.R.G."

2') Nel territorio comunale gli interventi di cui al precedente comma sono pertanto regolati dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia urbanistico - edilizia e per quanto non in contrasto, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione con i relativi Allegati.

3') Detti interventi sono inoltre assoggettati, per le parti non in contrasto con la disciplina urbanistica della presente Variante Generale al P.R.G., alle disposizioni particolari del Regolamento Edilizio, del Regolamento Comunale d'Igiene, nonché dei piani attuativi, dei piani stralcio e/o di settore adottati in attuazione di specifiche Leggi Nazionali e/o Regionali approvati dagli Enti e organi competenti per legge.

4') Il P.R.G. e le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono soggetti alla Legge di salvaguardia a partire dalla data di adozione del provvedimento in Consiglio Comunale, diventano operanti con la loro approvazione da parte dell'Ente sovracomunale competente, hanno validità e restano in vigore a tempo indeterminato pur basandosi su previsioni insediative decennali come prescritto dalla Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

5') A decorrere dalla data di definitiva adozione del presente P.R.G. con la delibera di controdeduzioni alle osservazioni e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione a costruire e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto rispetto allo strumento urbanistico vigente e non conforme allo strumento adottato o che, a giudizio insindacabile del Sindaco, risulti tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

6') Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e le definizioni dei parametri urbanistici e dei parametri edilizi in esse contenute, prevalgono sulle corrispondenti del Regolamento Edilizio vigente.

7') Il riferimento al regime di proprietà nonché ai parametri edilizi e agli indici urbanistici "esistenti" fatto nelle presenti norme è sempre da riferire alla data del 4 Aprile 1997, data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G..

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

1) Il P.R.G. del Comune di Scandiano (RE), adottato con Delibera del Consiglio Comunale richiamata al precedente Art. 1, è costituito dai seguenti elaborati:

A1 - ANALISI SULLO STATO DI FATTO - ELABORATI CARTOGRAFICI

TAVV. 0 - CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO COMUNALE AL 31-12-1993 (Schede di rilevamento in copia unica depositata in Segreteria)	
TAV. 0.1 - Quadro di riferimento dei quartieri e delle unità di indagine in territorio agricolo	1: 10.000
TAV. 0.2 - Capoluogo	1:1.000-1:2.000
TAV. 0.3 - Capoluogo	1:1.000-1:2.000
TAV. 0.4 - Arceto - Cacciola	1:1.000-1:2.000
TAV. 0.5 - Bosco - Fellegara - Chiozza - Pratissolo	1:1.000-1:2.000
TAV. 0.6 - Jano-Seminario - Cà De Caroli - Ventoso - San Ruffino - Gessi-Mazzalasinio - Cerro-La Pioppa - Rondinara - La Braglia - La Riva	1:1.000-1:2.000
TAV. 0.7 - Territorio Agricolo	1:1.000-1:2.000
TAV. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1:400.000
TAV. 2 - COMPENSORIO INTERPROVINCIALE DI SASSUOLO E SCANDIANO - PIANO STRALCIO DELLE ZONE DI TUTELA - Tav. 32 -Sintesi del Piano Stralcio delle Zone di Tutela	1: 50.000
TAV. 3 - COMPENSORIO INTERPROVINCIALE DI SASSUOLO E SCANDIANO - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO COMPENSORIALE - PROGETTO PRELIMINARE - Tav. 39.1 -Zonizzazione	1: 25.000
TAV. 4 - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA - SCHEMA DI P.T.I. - SISTEMA DEGLI OBIETTIVI - Tav. 5P - Sintesi rappresentativa degli obiettivi strategici	1:100.000
TAV. 5 - DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E SISTEMA DEI SERVIZI RESIDENZIALI - URBANI	1: 10.000
TAV. 6 - USO REALE DEL SUOLO (1993)	1: 10.000
TAV. 7 - CLIVOMETRIE E CLASSI DI PENDENZA	1: 10.000
TAVV. 8 - STUDIO GEOLOGICO - ELABORATI CARTOGRAFICI	
TAV. 8.1 - Carta ubicazione punti di indagine	1: 10.000
TAV. 8.2 - Carta geomorfologica	1: 10.000
TAV. 8.3 - Carta della stabilità geomorfologica e della stabilità potenziale dei principali nuclei abitati del territorio collinare-montano	1: 10.000
TAV. 8.4 - Carta litologica	1: 10.000
TAV. 8.5 - Isopieze dell'acquifero	1: 10.000
TAV. 8.6 - Isobate dell'acquifero o soggiacenza della falda idrica	1: 10.000
TAV. 8.7 - Isocone della conducibilità	1: 10.000
TAV. 8.8 - Isocone del pH	1: 10.000
TAV. 8.9 - Isocone durezza in gradi francesi (°F)	1: 10.000
TAV. 8.10 - Isocone cloruri	1: 10.000
TAV. 8.11 - Isocone solfati	1: 10.000
TAV. 8.12 - Sezioni idrogeologiche	1: 10.000
TAV. 8.13 - Carta della capacità d'uso potenziale dei suoli	1: 10.000
TAV. 8.14 - Carta della vulnerabilità all'inquinamento	1: 10.000

**TAVV. 9 - RESTITUZIONE SINTETICA DELLE ANALISI SUL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE E STATO DI EDIFICAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.**

TAV. 9.1 - Capoluogo - Settore Nord - Zona Industriale	1: 2.000
TAV. 9.2 - Capoluogo - Settore Sud	1: 2.000
TAV. 9.3 - Fellegara	1: 2.000
TAV. 9.4 - Pratissolo	1: 2.000
TAV. 9.5 - Cà de Caroli	1: 2.000
TAV. 9.6 - Ventoso - San Ruffino	1: 2.000
TAV. 9.7 - Chiozza	1: 2.000
TAV. 9.8 - Cacciola	1: 2.000
TAV. 9.9 - Arceto	1: 2.000
TAV. 9.10 - Bosco	1: 2.000
TAV. 9.11 - Jano - Seminario	1: 2.000
TAV. 9.12 - La Pioppa - Cerro - Rondinara - La Braglia - Gessi - Mazzalasino	1: 2.000
TAV. 9.13 - Territorio Agricolo - (settore settentrionale)	1: 5.000
TAV. 9.14 - Territorio Agricolo - (settore occidentale)	1: 5.000
TAV. 9.15 - Territorio Agricolo - (settore centro-orientale)	1: 5.000
TAV. 9.16 - Territorio Agricolo - (settore meridionale)	1: 5.000
ALLEGATO 1 - Legenda delle tavole di restituzione sintetica delle analisi sullo stato di fatto e dello stato di edificazione del vigente P.R.G. (Tavv. 9)	

TAVV. 10 - ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

TAV. 10.1 - Matrici naturali	1: 10.000
TAV. 10.2 - Matrici antropiche	1: 10.000
TAV. 10.3 - Matrici umanistico - percettive	1: 10.000
TAV. 10.4 - Viabilità storica	1: 50.000

A2 - ANALISI SULLO STATO DI FATTO - ELABORATI DESCRITTIVI

VOL. 1.1 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

VOL. 1.2 - ALLEGATI STATISTICI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VOL. 2 - INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E CATALOGAZIONE DEL PATRIMONIO
DI VALORE STORICO-CULTURALE

VOL. 3 - RISORSE AMBIENTALI : RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEDE DI RILEVAMENTO

VOL. 4 - RELAZIONE GEOLOGICO - AMBIENTALE

B1 - STATO DI PROGETTO - ELABORATI CARTOGRAFICI

TAV. 11 - VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE 1: 10.000

TAVV. 12 - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

TAV. 12. 1 - Settore settentrionale	1: 5.000
TAV. 12. 2 - Settore occidentale	1: 5.000
TAV. 12. 3 - Settore centro-orientale	1: 5.000
TAV. 12. 4 - Settore meridionale	1: 5.000

TAVV. 13 - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE DEI CENTRI

TAV. 13.1 - Capoluogo - Settore Sud	1: 2.000
TAV. 13.2 - Capoluogo - Settore Nord - Zona Industriale	1: 2.000
TAV. 13.3 - Fellegara	1: 2.000
TAV. 13.4 - Pratissolo - Sgarbusa	1: 2.000
TAV. 13.5 - Cà de Caroli	1: 2.000
TAV. 13.6 - Ventoso - San Ruffino	1: 2.000

TAV. 13.7 - Chiozza	1: 2.000
TAV. 13.8 - Cacciola	1: 2.000
TAV. 13.9 - Arceto	1: 2.000
TAV. 13.10 - Bosco	1: 2.000
TAV. 13.11 - Jano - Seminario - Gessi - Mazzalasio	1: 2.000
TAV. 13.12 - La Pioppa - Cerro - Rondinara - La Braglia	1: 2.000

ALLEGATO 2 - Legenda delle tavole di zonizzazione

TAV. 14 - SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	1: 10.000
TAV. 15 - CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO DI LIVELLO COMUNALE	1: 10.000
TAV. 16.1 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI IMMOBILI	
TAV. 16.1.A - Centro Storico di Scandiano	1: 500
TAV. 16.1.B - Centro Storico di Arceto - Cà de Caroli - Rondinara	1: 500
TAV. 16.2 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" ZONIZZAZIONE; DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE DI INTERVENTO	
TAV. 16.2.A - Centro Storico di Scandiano	1: 500
TAV. 16.2.B - Centro Storico di Arceto - Cà de Caroli - Rondinara	1: 500

TAVV. 17 - VIABILITA' E PIANO DEI SERVIZI

TAV. 17.1 - Capoluogo - Settore Sud	1: 2.000
TAV. 17.2 - Capoluogo - Settore Nord - Zona Industriale	1: 2.000
TAV. 17.3 - Fellegara	1: 2.000
TAV. 17.4 - Pratissolo - Sgarbusa	1: 2.000
TAV. 17.5 - Cà de Caroli	1: 2.000
TAV. 17.6 - Ventoso - San Ruffino	1: 2.000
TAV. 17.7 - Chiozza	1: 2.000
TAV. 17.8 - Cacciola	1: 2.000
TAV. 17.9 - Arceto	1: 2.000
TAV. 17.10 - Bosco	1: 2.000
TAV. 17.11 - Jano - Seminario - Gessi - Mazzalasio	1: 2.000
TAV. 17.12 - La Pioppa - Cerro - Rondinara - La Braglia	1: 2.000
TAV. 17.13 - Territorio agricolo - Settore settentrionale	1: 5.000
TAV. 17.14 - Territorio agricolo - Settore occidentale	1: 5.000
TAV. 17.15 - Territorio agricolo - Settore centro-orientale	1: 5.000
TAV. 17.16 - Territorio agricolo - Settore meridionale	1: 5.000

B2 - STUDIO GEOLOGICO - PROGETTO - ELABORATI DESCRITTIVI E CARTOGRAFICI

VOLUMI 5 - RELAZIONE GEOLOGICA
INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICO-GEOTECNICA SULLE AREE DI NUOVA
ZONIZZAZIONE - RELAZIONI TECNICHE

VOLUMI 5 - RELAZIONE GEOLOGICA
INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICO-GEOTECNICA SULLE AREE DI NUOVA
ZONIZZAZIONE - ALLEGATI CARTOGRAFICI E DIAGRAMMI

TAV. 18 - UBICAZIONE PUNTI INDAGINE GEOGNOSTICA	1: 10.000
---	-----------

B3 - STATO DI PROGETTO - ELABORATI DESCRITTIVI

VOL. 6 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

VOL. 7 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VOL. 8A - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E "B1"
NORME CON ALLEGATI GLI ELABORATI GRAFICI DELLE ZONE OMOGENEE
"SA2" E "B1"

VOL. 8B - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE ESTERNO ALLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" NORME CON ALLEGATE SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE

VOL. 9 - INDIRIZZI PER LA GESTIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO

ELABORATI INTRODOTTI E MODIFICATI IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

TAVV. 19 - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

TAV. 19. 1 - Territorio agricolo - Settore settentrionale	1: 5.000
TAV. 19. 2 - Territorio agricolo - Settore occidentale	1: 5.000
TAV. 19. 3 - Territorio agricolo - Settore centro-orientale	1: 5.000
TAV. 19. 4 - Territorio agricolo - Settore meridionale	1: 5.000

TAVV. 20 - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

TAV. 20.1 - Capoluogo - Settore Sud	1: 2.000
TAV. 20.2 - Capoluogo - Settore Nord - Zona Industriale	1: 2.000
TAV. 20.3 - Fellegara	1: 2.000
TAV. 20.4 - Pratissolo - Sgarbusa	1: 2.000
TAV. 20.5 - Cà de Caroli	1: 2.000
TAV. 20.6 - Ventoso - San Ruffino	1: 2.000
TAV. 20.7 - Chiozza	1: 2.000
TAV. 20.8 - Cacciola	1: 2.000
TAV. 20.9 - Arceto	1: 2.000
TAV. 20.10 - Bosco	1: 2.000
TAV. 20.11 - Jano - Seminario - Gessi - Mazzalasio	1: 2.000
TAV. 20.12 - La Pioppa - Cerro - Rondinara - La Braglia	1: 2.000

TAV. 21 - ZONE DI DIVIETO DI SPANDIMENTO DEI LIQUAMI 1: 10.000

VOL. 10 - RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE REGIONALI E ALLE OSSERVAZIONI (ARTICOLATE PER NUMERO DI PROTOCOLLO)

VOL. 10 - RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE REGIONALI E ALLE OSSERVAZIONI (ARTICOLATE PER GRUPPO DI APPARTENENZA)

TAV. 11 - VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE 1: 10.000

TAVV. 12 - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

TAV. 12. 1 - Settore settentrionale	1: 5.000
TAV. 12. 2 - Settore occidentale	1: 5.000
TAV. 12. 3 - Settore centro-orientale	1: 5.000
TAV. 12. 4 - Settore meridionale	1: 5.000

TAVV. 13 - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE DEI CENTRI

TAV. 13.1 - Capoluogo - Settore Sud	1: 2.000
TAV. 13.2 - Capoluogo - Settore Nord - Zona Industriale	1: 2.000
TAV. 13.3 - Fellegara	1: 2.000
TAV. 13.4 - Pratissolo - Sgarbusa	1: 2.000
TAV. 13.5 - Cà de Caroli	1: 2.000
TAV. 13.6 - Ventoso - San Ruffino	1: 2.000
TAV. 13.7 - Chiozza	1: 2.000
TAV. 13.8 - Cacciola	1: 2.000
TAV. 13.9 - Arceto	1: 2.000
TAV. 13.10 - Bosco	1: 2.000
TAV. 13.11 - Jano - Seminario - Gessi - Mazzalasio	1: 2.000

TAV. 13.12 - La Pioppa - Cerro - Rondinara - La Braglia	1: 2.000
ALLEGATO 2 - Legenda delle tavole di zonizzazione	
TAV. 14 - SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	1: 10.000
TAV. 16.2.A - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" ZONIZZAZIONE; DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE DI INTERVENTO Centro Storico di Scandiano	1: 500
TAVV. 17 - VIABILITA' E PIANO DEI SERVIZI	
TAV. 17.1 - Capoluogo - Settore Sud	1: 2.000
TAV. 17.2 - Capoluogo - Settore Nord - Zona Industriale	1: 2.000
TAV. 17.3 - Fellegara	1: 2.000
TAV. 17.4 - Pratissolo - Sgarbusa	1: 2.000
TAV. 17.5 - Cà de Caroli	1: 2.000
TAV. 17.6 - Ventoso - San Ruffino	1: 2.000
TAV. 17.7 - Chiozza	1: 2.000
TAV. 17.8 - Cacciola	1: 2.000
TAV. 17.9 - Arceto	1: 2.000
TAV. 17.10 - Bosco	1: 2.000
TAV. 17.11 - Jano - Seminario - Gessi - Mazzalasio	1: 2.000
TAV. 17.12 - La Pioppa - Cerro - Rondinara - La Braglia	1: 2.000
TAV. 17.13 - Territorio agricolo - Settore settentrionale	1: 5.000
TAV. 17.14 - Territorio agricolo - Settore occidentale	1: 5.000
TAV. 17.15 - Territorio agricolo - Settore centro-orientale	1: 5.000
TAV. 17.16 - Territorio agricolo - Settore meridionale	1: 5.000

VOL. 7 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VOL. 8A - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E "B1"
NORME CON ALLEGATI GLI ELABORATI GRAFICI DELLE ZONE OMOGENEE
"SA2" E "B1"

VOL. 8B - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI
VALORE STORICO - CULTURALE ESTERNO ALLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1"
NORME CON ALLEGATE SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE

STUDIO GEOLOGICO :

INDAGINE DI FATTIBILITA' GEOLOGICO-GEOTECNICA SULLE AREE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE
E DI SERVIZIO INSERITE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI :

- RELAZIONE TECNICA E ALLEGATI CARTOGRAFICI

2') In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e normativi del P.R.G. prevalgono le prescrizioni contenute nelle presenti Norme, mentre nel caso di contrasto tra le previsioni cartografiche prevalgono quelle riportate negli elaborati cartografici di zonizzazione a scala maggiore.

3') In caso di erronea rappresentazione degli edifici nelle tavole di zonizzazione farà testo il rilievo documentato dello stato di fatto esistente alla data di adozione del P.R.G., fermo restando che varianti alla classificazione di zona omogenea possono essere apportate dal Consiglio Comunale nel rispetto delle procedure contemplate dalla vigente legislazione urbanistica.

ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO, RELATIVI ONERI E OBBLIGHI

1') In conformità a quanto disposto dalla legge 28/1/1977 n. 10 e sue successive modificazioni e integrazioni, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri relativi in quanto e se dovuti ai sensi di legge ed è subordinata a concessione o ad autorizzazione o a Denuncia di Inizio Attività nei modi prescritti dalla vigente legislazione, dalle presenti Norme e dai Regolamenti Edilizio e d'Igiene vigenti.

2') Le previsioni del P.R.G. e/o quelle del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) non conferiscono possibilità di trasformazione del suolo e/o d'intervento ai fini edificatori se mancano o sono carenti le opere di urbanizzazione primaria.

3') I soggetti richiedenti la concessione o l'autorizzazione all'intervento dovranno pertanto impegnarsi a realizzare a propria cura e spese, e secondo le prescrizioni comunali, le opere di urbanizzazione primaria richieste dalla disciplina urbanistico - attuativa di ciascuna zona omogenea e quelle specifiche prescritte in sede di rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni ad intervenire.

ART. 3.1 - ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

1') Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con le previsioni zonali e con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle sue disposizioni.

2') Procedure coattive possono essere messe in atto dall'Amministrazione Comunale nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

ART. 3.2 - CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI E NULLA OSTA RILASCIATI MA CONTRASTANTI CON LE PREVISIONI DI P.R.G.

1') Ai sensi dell'Art. 31 - 11' comma della Legge 17/8/1942 N. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni, nonché ai sensi dell'Art. 63 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, l'entrata in vigore del P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni, delle autorizzazioni, dei nulla osta, che risultano in contrasto con le previsioni zonali e/o normative del medesimo, fatti salvi i casi in cui alla data di adozione del piano stesso sia stato dato inizio ai lavori di edificazione e/o urbanizzazione in conformità ai progetti licenziati.

2') Gli strumenti di attuazione approvati dalla Regione prima della data di entrata in vigore della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata conservano efficacia nei limiti di cui all'Art. 18 della Legge 28/1/1977 N. 10.

3') Detti strumenti di attuazione, anche se convenzionati, perdono pertanto efficacia per le parti non ancora attuate, qualora risultino in contrasto con le previsioni urbanistiche del P.R.G..

4') Sono comunque fatte salve le richieste di concessione edilizia che alla data di adozione della Var. Gen. al P.R.G. hanno ottenuto parere favorevole della Commissione Edilizia, le quali potranno pertanto essere rilasciate a condizione che siano rispettati i parametri, gli indici insediativi e le eventuali prescrizioni di intervento contenuti nel medesimo parere della C.E..

ART. 3.3 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

1') Ai sensi dell'Art. 16 della L. 6/8/1967 N. 765 e sue successive modificazioni e integrazioni, deroghe alle presenti Norme possono essere concesse nei modi di legge limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

2') Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo e in conformità all'Art. 54 della L. Rg. 47/78 modificata ed integrata, si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o

+impianto di interesse collettivo qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'amministrazione pubblica, restando ferme le disposizioni e la competenza di cui alla Legge 1/6/1939 N. 1089.

ART. 4 - MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1') Il presente P.R.G., in quanto relativo ad un Comune compreso nell'elenco di cui alla D.C. Reg. n° 1466/3162 del 14/10/1982, si attua sulla base del programma pluriennale di attuazione previsto dalla Legge Regionale 2/1/1978 N. 2 e sue successive modificazioni attraverso :

a - intervento urbanistico e/o edilizio diretto;

b - intervento urbanistico preventivo;

c - piani di sviluppo aziendali o interaziendali di iniziativa privata proposti dai soggetti di cui agli Artt. 6 e 7 della Legge Regionale 5/5/1977 N. 18 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

d - autorizzazione dell'Organo comunale competente, da rilasciarsi nei casi e per le opere previste nel Regolamento Edilizio Comunale vigente e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

e - denuncia inizio attività (D.I.A.).

ART. 4.1 - INTERVENTO URBANISTICO E/O EDILIZIO DIRETTO

1') Intervento urbanistico e/o edilizio diretto viene definito qualsiasi intervento di trasformazione (urbanistica e/o edilizia) del territorio che, per essere attuato, necessita del rilascio di uno dei seguenti strumenti di attuazione:

a) - concessione onerosa;

b) - concessione convenzionata;

c) - concessione gratuita;

d) - autorizzazione;

e - denuncia inizio attività (D.I.A.).

ART. 4.2 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

1') Gli interventi urbanistici preventivi sono :

- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);
- i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- i Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- i Programmi di recupero urbano (P.R.U.);
- i Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.);
- i Piani di Sviluppo Aziendale (P.S.A.).

ART. 4.3 - RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO

1') Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

2') Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione nelle norme di zona omogenea del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'Art. 49 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

3') Gli interventi sono sottoposti al parere della C.E. e sono approvati con le procedure di cui alla L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

ART. 4.4 - PERIMETRI DEI COMPARTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

1') I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G..

2') In sede di elaborazione del progetto di dettaglio, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

3') Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

ART. 4.5 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO

1') I comparti urbanistici di attuazione CA individuati dal P.R.G. debbono essere considerati unità minime di intervento. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario.

2') I CA possono essere attuati per parti, attraverso stralci funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto del comparto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

ART. 4.6 - AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI

1') Le aree destinate agli standards urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione CA.

2') Nei casi in cui le norme di zona omogenea del P.R.G. lo prevedano, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purchè in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici di U1.

3') Nei casi in cui le norme di zona omogenea del P.R.G. lo prevedano, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile ai sensi dell'Art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 4.7 - INIZIATIVA DEI PROPRIETARI

1') I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali ne propongono il progetto all'approvazione comunale.

2') In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel CA. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

3') I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

ART. 4.8 - INERZIA DEI PROPRIETARI

1') In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

2') Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A., il Comune può procedere alla adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n° 47/78 modificata ed integrata e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

3') Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A., il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

ART. 4.9 - DISEGNO URBANO COORDINATO (DUC)

1') Il Piano Regolatore Generale può individuare ambiti territoriali per i quali la stessa formazione ed approvazione dei Piani attuativi di dettaglio è subordinata alla preventiva approvazione di un elaborato di inquadramento generale che è il Disegno Urbano Coordinato, avente lo scopo di coordinare le previsioni di diversi Piani attuativi, sotto il profilo dell'impianto, della morfologia, dell'organizzazione e dell'attuazione.

2') All'interno del perimetro di un ambito territoriale preordinato all'approvazione del DUC, possono essere compresi i CA di più Piani attuativi di dettaglio pubblici e/o privati, nonché altre aree destinate ad infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.

3') Il DUC può essere formato ad iniziativa del Comune, ovvero dei proprietari che intendano attuare un Piano Particolareggiato o di Recupero compreso entro l'ambito del DUC stesso; è poi approvato con la stessa procedura prevista per l'approvazione dei Piani Particolareggiati.

4') I contenuti del DUC sono tutti quelli necessari a stabilire gli elementi di coordinamento urbanistico, infrastrutturale, edilizio ed architettonico per le fasi di progettazione successive, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., mediante elaborati di tipo planivolumetrico redatti in scala 1:2.000 o 1:1.000, ed altre indicazioni tipologiche, morfologiche e di indirizzo.

5') Il DUC approvato ha valore di coordinamento e di indirizzo nei confronti delle progettazioni dei singoli CA dei Piani Particolareggiati o di Recupero, dei quali costituisce un allegato; qualora questi prevedano una modifica del DUC, la loro approvazione costituisce approvazione della correlativa variante al DUC stesso.

6') In particolare, il DUC può costituire lo strumento di coordinamento urbanistico da porre alla base dei Programmi Integrati di Intervento di cui all'Art. 16 della L. n° 179/1992 ed all'Art. 20 della L.R. n° 6/1995, dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'Art. 11 della L. n° 493/1993, dei Programmi di Riqualificazione Urbana di cui al D.M. 21/12/1994, nonché degli Studi di fattibilità di cui alla Delib. Reg. E.R. n° 1036/1986.

ART. 4.10 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE (P.S.A.)

1') Il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale) P.S.A. è lo strumento di programmazione

economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato ed approvato in conformità a quanto previsto dal Regolamento C.E.E. 2328/1991 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale E.R. pubblicato sul B.U.R. n° 85/1988.

2') Il P.S.A. può essere anche utilizzato solo a fini urbanistico-edilizi, in attuazione dell'Art. 40 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. In tal caso la sua redazione ed approvazione può essere semplificata, ma comunque deve dimostrare esaurientemente le caratteristiche dell'azienda agricola prima e dopo gli interventi urbanistico-edilizi richiesti.

3') Quando il P.S.A. è utilizzato a fini urbanistico-edilizi, i relativi interventi sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione, registrata e trascritta.

ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE)

ART. 5.1 - CENTRO ABITATO

1') Ai fini dell'applicazione del D.P.R. n° 147/1993, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada, il perimetro di centro abitato è quello che risulta delimitato sulla Tav. n°. 11 del P.R.G. a titolo "Viabilità e classificazione delle strade".

ART. 5.2 - TERRITORIO URBANIZZATO

1') Ai fini dell'applicazione della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, il perimetro di territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e coincide con il "centro edificato" di cui all'Art. 18 della L. n° 865/1971.

ART. 5.3 - COMPARTO URBANISTICO DI ATTUAZIONE (CA)

1') Il comparto urbanistico di attuazione CA è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.

2') Il comparto CA, in generale, comprende, al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
- la superficie fondiaria.

3') Inoltre il comparto CA può comprendere, al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione generale,
- la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

4') Ai fini della sua attuazione, il comparto CA è sempre delimitato da un perimetro continuo che individua "l'unità minima di intervento urbanistico" di cui al precedente Art. 4.5.

ART. 5.4 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

1') La superficie territoriale ST è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico di attuazione CA.

ART. 5.5 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

1') La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

2') Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;

- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

3') Alla superficie U1 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n°47/1978 modificata e integrata.

ART. 5.6 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

1') La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.

2') Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

3') Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

ART. 5.7 - STANDARDS URBANISTICI

1') Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento, dalle norme di zona omogenea.

ART. 5.8 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE (UG)

1') La superficie per opere di urbanizzazione generale UG è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

ART. 5.9 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (PE)

1') Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dal P.R.G..

2') La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

3') Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che siano stati effettuati in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso.

ART. 5.10 - CARICO URBANISTICO (CU)

1') Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

2') E' pertanto aumento del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, semprechè tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. e/o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

ART. 5.11 - CATEGORIA E CLASSE CATASTALE

1') Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:

- la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

ART. 5.12 - CAPACITÀ INSEDIATIVA (CI)

1') Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq. di superficie utile SU, oppure di un abitante ogni 100 mc. di volume utile VU. Risulta pertanto espresso dalle seguenti formule:

$$CI = SU/30 ; CI = VU/100$$

ART. 5.13 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

1') La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria.

ART. 5.14 - SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (S.A.U.)

1') La superficie agricola utilizzata S.A.U. di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.

2') Ai fini urbanistico-edilizi, la S.A.U. non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'Art. 846 del Codice Civile.

3') Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della S.A.U. deve essere dimostrata dal Titolare mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

ART. 5.15 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (UM)

1') L'unità minima d'intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dal P.R.G. o da altri strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.

2') Qualora la UM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza dei tre quarti del valore degli immobili.

3') L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

ART. 5.16 - AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI)

1') Si definisce area dell'insediamento AI, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.

2') La misura della AI si utilizza, nei casi di cui al comma 1, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

ART. 5.17 - DISTANZA DI UN EDIFICIO (D)

1') La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della SC dell'edificio stesso, e su quello della SC dell'altro edificio oppure sul confine considerato.

2') Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non presentino SU.

3') Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

ART. 5.18 - INDICE DI VISUALE LIBERA (VL)

1') L'indice di visuale libera VL di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza AF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$VL = D/AF$$

ART. 5.19 - MISURA DELLA DISTANZA

1') La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.

2') Le misure delle distanze da considerare sono:

- D1 = distanza da un confine di proprietà
- D2 = distanza da un confine di zona,

– D3 = distanza da un altro edificio.

3') Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente P.R.G., debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona omogenea.

4') Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni (NC11), per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

ART. 5.20 - DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETÀ (D1)

1') Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente
VL = valore preesistente

2') Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00
VL = 0,5

3') Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

4') Per costruzioni temporanee NC7, per costruzioni di arredo urbano NC8 e per costruzioni leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 1,50
VL = 0,5

5') In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino al limite di mt. 1,50, come pure costruire sul confine.

ART. 5.21 - DISTANZA DA UN CONFINE DI ZONA (D2)

1') Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone territoriali omogenee classificate di tipo A, B, C, D, E, F e G dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica vigente: trascurando quindi le delimitazioni in sottozona ed aree elementari interne a detta classificazione.

2') Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

3') Nel caso che la zona F o G sia in particolare una zona stradale, la distanza D2 dal limite stradale è fissata dal presente P.R.G. con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza dei limiti di arretramento della edificazione e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di zona omogenea, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

A - Autostrade:

D2 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

C - Strade extraurbane secondarie:

D2 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

D - Strade urbane di scorrimento:

D2 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

E - Strade urbane di quartiere:

D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

F - Strade locali e altre strade non classificate:

D2 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni).

4') Nel caso che la zona F o G sia in particolare una zona ferroviaria, la distanza dalla zona o dal binario ferroviario è fissata dal presente P.R.G. con il "limite di arretramento della edificazione" in osservanza dell'Art. 235 della L. n° 2248/1865 e degli Artt. 49 e 50 del D.P.R. n° 753/1980.

In assenza di tale limite di arretramento della edificazione e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di zona omogenea, i valori da rispettare sono:

– D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni);

– D2 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni) salvo specifica autorizzazione dell'Ente Concessionario per le ferrovie in concessione.

ART. 5.22 - DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D3)

1') Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

VL = valore preesistente

2') Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00

VL = 0,5

3') Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

D3 = mt. 10,00

D3 = altezza del fronte più alto

4') Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

D3 = mt. 5,00

VL = 0,5

ART. 5.23 - RIDUZIONE DELLE DISTANZE

1') I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti Articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del R.E.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) autorimesse al servizio di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, in base alla loro destinazione, dalla Legge 122/1989, purché in tali casi esista accordo scritto con le ragioni confinanti e siano adottate soluzioni consone al decoro urbano;
- g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici;
- h) costruzioni temporanee (NC7);
- i) portici, solo al piano terra, sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- l) opere di arredo urbano (NC8).

2') Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dal Dirigente competente all'atto del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n° 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L..

ART. 6 - PARAMETRI EDILIZI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE)

ART. 6.1 - UNITÀ EDILIZIA (UE)

1') Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

ART. 6.2 - AREA DI PERTINENZA

1') Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

ART. 6.3 - AREA CORTILIVA

1') Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.

2') Per le unità edilizie oggetto di richiesta di concessione edilizia per nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione comprendenti più di otto unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale, fatte salve diverse determinazioni assunte in sede di approvazione dei CA (Comparti urbanistici di attuazione) con particolare riferimento ai Piani di Recupero urbanistico-edilizio vigenti o adottati prima dell'adozione del presente P.R.G..

ART. 6.4 - EDIFICIO RESIDENZIALE

1') Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purchè compatibili.

ART. 6.5 - EDIFICIO UNIFAMILIARE

1') Si definisce edificio unifamiliare, anche ai sensi della delibera Cons. Reg. n° 1706/1978, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo.

2') Ai fini della gratuità della concessione edilizia per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

3') Sono comunque fatti salvi i limiti e le condizioni più restrittive stabiliti da specifiche Delibere consiliari che regolamentano la materia.

ART. 6.6 - UNITÀ IMMOBILIARE (UI)

1') Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

ART. 6.7 - ALLOGGIO

1') Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975. Inoltre l'alloggio deve sempre essere dotato di autorimesse e/o di parcheggi di pertinenza in conformità a quanto specificato in via generale all'Art. 7.3 e negli articoli che regolamentano ogni singola zona omogenea, nonchè di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.) in misura proporzionata, e comunque non inferiore, per le cantine, al 5% del totale della superficie principale (S.pr.). Tale dotazione, quando è richiesta dalle norme di zona omogenea, è vincolante nelle nuove costruzioni, nei cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico, nelle demolizioni e ricostruzioni anche senza aumento di carico urbanistico.

2') In tutti gli interventi di nuova costruzione o sugli edifici esistenti, con esclusione delle unità edilizie fino a tre alloggi (esistente+progetto), quando non diversamente stabilito dalle norme specifiche della zona omogenea, la dimensione media, in termini di superficie utile (SU), degli alloggi esistenti e da realizzare per ogni unità edilizia, non può essere inferiore a mq 60, con possibilità tuttavia di mantenere il numero degli alloggi esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G.

ART. 6.8 - PERTINENZA EDILIZIA

1') Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria.

ART. 6.9 - PARTI COMUNI CONDOMINIALI

1') Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.

2') Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, con un minimo comunque di 20 mq.

3') Le norme di attuazione dei Piani particolareggiati possono stabilire misure diverse o alternative a quelle del comma 2, quali ad esempio partecipazione alla realizzazione o alla gestione di sale civiche e/o di quartiere o opere diverse.

ART. 6.10 - SUPERFETAZIONE EDILIZIA

1') Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.

2') Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.

3') Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme di zona omogenea del P.R.G. stabiliscono quando è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

ART. 6.11 - SUPERFICIE LORDA (SL)

1') La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

ART. 6.12 - SUPERFICIE UTILE (SU)

1') La superficie utile SU di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie principale (S.pr.) e dalla sua superficie accessoria (S.ac.), rispettivamente definite come ai successivi articoli, e che si calcola applicando la seguente formula:

$$SU = S.pr. + 0,6 S.ac.$$

2') La SU si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie principale né superficie accessoria secondo quanto specificato all'articolo 6.13 seguente.

3') La misura della SU si utilizza ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF, a meno dei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente P.R.G. stabiliscano specificatamente un diverso criterio.

ART. 6.13 - PARTI CHE NON COSTITUISCONO SUPERFICIE PRINCIPALE NE' SUPERFICIE ACCESSORIA

1') Non costituiscono superficie principale né superficie accessoria, e quindi non entrano nel computo della superficie utile SU, le superfici e gli spazi aventi le seguenti caratteristiche dimensionali e funzionali:

- a) le superfici non praticabili purché aventi altezza netta AP o AL (vedi art. 6.34) non superiore a mt. 1,80;
- b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune e/o condominiale;
- c) i locali con altezza netta AP o AL (vedi art. 6.34) non superiore a mt. 1,80;
- d) i portici, le gallerie, gli androni, i ballatoi e gli altri spazi aperti di collegamento che abbiano le caratteristiche definite all'art. 6.15.1, lett. a);
- e) i balconi, le terrazze, le logge, le altane e simili spazi aperti di soggiorno che abbiano le caratteristiche definite all'art. 6.15.2, lett. a);
- f) le autorimesse pertinenziali di uso privato e/o condominiale nei limiti massimi di 33 mq/100 mq di S.pr esclusi le corsie e gli spazi di manovra strettamente necessari all'accesso alle autorimesse stesse;
- g) le autorimesse pubbliche o di uso pubblico previste come opere di U1 dell'insediamento a qualunque livello collocate;
- h) le superfici coperte da balconi e pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;
- i) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;

- l) gli impianti tecnici ed i manufatti strettamente necessari ad alloggiare gli stessi quali cabine elettriche, centrali termiche, di condizionamento, locali ascensore e simili di carattere produttivo o condominiale;
- m) una cantina per alloggio, esterna allo stesso, nella misura massima del 5% della S.pr. collocata al piano interrato, seminterrato o piano terra.

ART. 6.14 - SUPERFICIE PRINCIPALE (S.pr.)

1') La superficie principale S.pr. di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

2') La S.pr. si calcola al netto degli ingombri di strutture, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria S.ac. al successivo articolo 6.15.

ART. 6.15 - SUPERFICIE ACCESSORIA (S.ac.)

1') La superficie accessoria S.ac. di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

2') Costituiscono pertanto S.ac.:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio in comune, anche se hanno i requisiti di locali abitabili a termini di R.E. a qualunque livello collocati;
- b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio non ricompresi nelle fattispecie di cui alla lettera l) dell'articolo 6.13;
- c) le cantine e gli altri locali di servizio posti al piano interrato, seminterrato, rialzato e/o terra purché aventi altezza netta non superiore a ml. 2,50;
- d) i locali di servizio ad uso privato posti al piano sottotetto, purché non siano direttamente collegati con scala autonoma alla S.pr. dell'alloggio e sempreché non abbiano le caratteristiche ed i requisiti di locali di categoria A a termini di regolamento edilizio, nel qual caso vanno obbligatoriamente conteggiati nella Superficie principale;
- e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti i 33 mq/100 mq di S.pr.;
- f) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, purché privo di aperture sull'esterno ed avente superficie netta < 5,00 mq. a qualunque livello collocato;
- g) i serbatoi, i silos, le cisterne destinati allo stoccaggio di prodotti e materie prime purché non costituiscano essi stessi superfici e volumi d'esercizio di attività produttive specifiche quali cantine, depositi carburanti, attività molitorie, depositi di argille e assimilabili;
- h) le scale sia interne che esterne all'edificio con i relativi pianerottoli e spazi di accesso e disimpegno all'alloggio calcolate una sola volta al piano in cui assumono la massima estensione di superficie;
- i) i vani ascensori e montacarichi calcolati una sola volta al piano in cui assumono la massima estensione di superficie;
- l) le scale interne all'alloggio.
- m) i portici, le gallerie, gli androni, i ballatoi e gli altri spazi aperti di collegamento che abbiano le caratteristiche definite all'art. 6.15.1, lett. b);
- n) i balconi, le terrazze, le logge, le altane e simili spazi aperti di soggiorno che abbiano le caratteristiche definite all'art. 6.15.2, lett. b).

3') La S.ac. si calcola al netto degli ingombri di strutture, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre.

ART. 6.15.1 - PORTICI, GALLERIE, ANDRONI, BALLATOI E ALTRI SPAZI APERTI DI COLLEGAMENTO

1') La superficie di porticati, gallerie, androni, ballatoi ed altri spazi aperti di collegamento è computata nel modo seguente:

- a) Non è computata:
 - la superficie degli spazi di uso pubblico;
 - la superficie che non eccede il 15% della S.pr. che non presenti le caratteristiche di cui alla successiva lett. b)
- b) È computata tra la Superficie accessoria (S.ac.):
 - la superficie che eccede il 15% della S.pr.;
 - quella degli spazi che hanno la superficie delle aperture inferiore alla superficie di pavimento;
 - quella degli spazi che hanno profondità superiore a m 3.
- c) È computata tra la Superficie principale (S.pr.) se tali spazi sono al servizio di edifici produttivi o agricoli o di distributori carburanti.

ART. 6.15.2 - BALCONI, TERRAZZE, LOGGE, ALTANE E SIMILI SPAZI APERTI DI SOGGIORNO

1') La superficie di balconi, terrazze, logge, altane ed altri simili spazi aperti di soggiorno è computata nel modo seguente:

- a) Non è computata la superficie che non eccede il 15% della S.pr. che non presenti le caratteristiche di cui alla successiva lett. b)
- b) È computata tra la Superficie accessoria (S.ac.):
 - la superficie che eccede il 15% della S.pr.;
 - quella degli spazi che hanno la superficie delle aperture inferiore alla superficie di pavimento;
 - quella degli spazi che hanno profondità superiore a m 3.

ART. 6.15.3 – LOCALI SOTTOTETTO

1') La superficie dei locali di servizio ad uso privato posti al piano sottotetto è computata nel modo seguente:

- a) Non è computata per la parte del piano o dei locali in cui l'altezza netta (AP o AL) non supera m 1,80.
- b) È computata tra la Superficie accessoria (S.ac.) per la parte del piano o dei locali in cui l'altezza netta (AP o AL) supera m 1,80.
- c) È computata tra la Superficie principale (S.pr.) se i locali possiedono anche una soltanto delle seguenti caratteristiche:
 - l'altezza di piano o dei locali (AP o AL) calcolata come al successivo art. 6.34, è superiore a m 2,20;
 - nei locali sono presenti finestre, abbaini o lucernari di superficie maggiore a mq 0,30 per ogni locale;
 - i locali sono collegati a logge, balconi, terrazzi e simili.

ART. 6.16 - INVOLUCRI LEGGERI RIMOVIBILI

1') Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, non rientrano nel calcolo della SU; tuttavia devono essere sottoposti a concessione

edilizia, ad autorizzazione amministrativa o a denuncia di inizio attività a seconda del tipo di intervento di cui trattasi, in conformità alle prescrizioni specifiche contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

ART. 6.17 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

1') L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la quantità di superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA definita edificabile nelle norme di zona omogenea. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SU/ST \text{ edificabile}$$

ART. 6.18 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

1') L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SU/SF$$

ART. 6.19 - VOLUME LORDO (VLR)

1') Il Volume lordo VLR di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

ART. 6.20 - VOLUME UTILE (VU)

1') Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili SU dei vari piani moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano AP. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze nette di piano superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo P3 discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 (Legge Tognoli), si utilizza una altezza convenzionale di mt. 4,00 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza di piano.

2') Quando l'altezza interna di piano (AP) e del locale (AL) non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di ml. 2,70.

3') In caso di recupero ad uso residenziale di fabbricati o parti di essi già destinati ad uso non abitativo, le altezze dei locali superiori a m 3,30 concorrono al computo del Volume utile esistente fino a tale altezza convenzionale.

ART. 6.21 - INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE (DT)

1') L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la quantità di superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA definita edificabile nelle norme di zona omogenea. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DT = VU/ST \text{ edificabile}$$

ART. 6.22 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (DF)

1') L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DF = VU/SF$$

ART. 6.23 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

1') La superficie coperta SC di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi e gli altri corpi aggettanti quando tutti i detti elementi aggettano più di 1 metro dalle medesime strutture perimetrali.

ART. 6.24 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

1') Il rapporto di copertura RC è il rapporto tra la superficie coperta SC dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$RC = SC/SF$$

ART. 6.25 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

1') La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione ineditata di questo che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

2') Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.

3') Le normative di zona omogenea fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

ART. 6.26 - SAGOMA DELL'EDIFICIO

1') La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi e gli altri corpi aggettanti quando tutti i detti elementi aggettano più di 1 metro dalle medesime facce esterne dell'edificio.

2') La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SC.

ART. 6.27 - FRONTE DELL'EDIFICIO

1') Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1 metro dalla medesima faccia.

ART. 6.28 - APERTURE: LUCI E VEDUTE

1') Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, anche dal R.E. per quanto non in contrasto e da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.

2') Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

3') La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

ART. 6.29 - PARETE FINESTRATA

1') Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

ART. 6.30 - PARETI PROSPICIENTI

1') Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

2') Per affacciamento diretto, si intende ortogonale e mediano rispetto al piano della veduta.

ART. 6.31 - ALTEZZA DEL FRONTE (AF)

1') Si definisce altezza di un fronte di un edificio AF l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'intradosso del solaio di copertura.

2') Le altezze di cui al comma precedente si misurano dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato; detto piano esterno può essere orizzontale o inclinato; in caso di solaio inclinato vale la media tra il punto più basso ed il punto più alto del fronte stesso.

3') In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota generale preesistente per più di 1,30 mt. (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso).

4') Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, pali, tralicci, antenne e simili.

5') In caso di sopraelevazione di edifici esistenti, l'altezza del fronte è sempre data dall'altezza esistente più l'altezza della parte sopraelevata.

ART. 6.32 - QUOTA MEDIA DEL TERRENO

1') La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

ART. 6.33 - PIANO DI UN EDIFICIO

1') Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

ART. 6.34 - ALTEZZA INTERNA DI PIANO (AP)

1') L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

2') Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AP viene ricavata dal rapporto VU/SU, dividendo il volume netto della parte del piano la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie netta relativa.

ART. 6.35 - ALTEZZA INTERNA DEL LOCALE (AL)

1') L'altezza interna del locale AL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

2') Quando il soffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene ricavata dividendo il volume netto interno del locale per la superficie del suo pavimento riferiti alla parte del locale la cui altezza superi m. 1,80.

3') L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

ART. 6.36 - SOPPALCO

1') Si definisce soppalco qualsiasi struttura fissa orizzontale interposta tra i solai che delimitano un determinato piano di un edificio, quando detta struttura determina, al di sopra del soppalco stesso, superficie aggiuntiva e cioè con altezza netta superiore a ml. 1,80. In questo caso la superficie del soppalco va quantificata nel calcolo della Superficie Utile, come superficie accessoria quando l'altezza netta è inferiore a ml. 2,10 ovvero come superficie principale quando l'altezza netta è uguale o superiore a ml. 2,10.

2') I soppalchi non possono comunque avere superficie utile netta superiore al 50% del locale sottostante.

ART. 6.37 - ALTEZZA DI UN EDIFICIO

1') L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:

- come misura metrica, si considera l'altezza AF del suo fronte più alto;
- come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato, il piano seminterrato solo se quest'ultimo non supera mediamente di mt. 1,50 la quota del terreno immediatamente circostante ciascun fronte dell'edificio (escluse le rampe di accesso ai garage) ed il piano sottotetto o di soffitta purché avente altezza interna media convenzionale (vedi Art. 6.34) inferiore a mt. 1,80.

ART. 6.38 - COSTRUZIONI LEGGERE DA GIARDINO

1') Si definiscono costruzioni leggere da giardino, e come tali non costituiscono né S.pr. né S.ac., le costruzioni aventi carattere pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali pergolati, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, serre.

2') Tali costruzioni devono in ogni caso essere costruite con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono e non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a 10 Mq. per lotto e altezza massima superiore a ml. 2,20 e dovranno distare dai confini almeno ml. 1,50 salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti.

ART. 6.39 - SUPERFICIE DI VENDITA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 14/99 (Sv)

1') Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

2') Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti e l'eventuale zona carrelli antistante la barriera casse a condizione che non vi siano merci in esposizione.

3') Le mostre in cui il pubblico può accedere, qualora si pratichi la vendita o l'esposizione a fine di vendita, sono equiparate a tutti gli effetti a esercizi commerciali.

ART. 7 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITÀ PER LA LORO ATTUAZIONE

1') I parcheggi di urbanizzazione previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 = Parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2 = Parcheggi di urbanizzazione secondaria;

P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici.

ART. 7.1 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (P1)

1') I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio del sistema della mobilità veicolare, della popolazione e delle attività insediate e/o insediabili.

2') I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Per interventi di recupero e/o ampliamento del patrimonio edilizio esistente, lo standard di parcheggi di tipo P1 richiesto nelle norme di zona omogenea si calcola in rapporto all'aumento di S.pr. e/o di carico urbanistico.

3') Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G..

4') Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

5') Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera un posto-auto pari a 25 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento (con stalli di sosta fissati indicativamente in mt. 2,50 per mt. 5,00) e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P1 ed il numero dei posti macchina, superiore a 25.

6') Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati.

7') Apposita Deliberazione Consiliare fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario, nel rispetto delle facoltà concesse dall'Art. 46 della L. Rg. 47/78 modificata ed integrata e di quanto detto al precedente Art. 4.6.

ART. 7.2 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (P2)

1') I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

2') I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema

del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

3') Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme di P.R.G.; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.

4') Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

5') Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto-auto pari a 25 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento (con stalli di sosta fissati indicativamente in mt. 2,50 per mt. 5,00) e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P2 ed il numero dei posti macchina, superiore a 25..

6') Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati.

ART. 7.3 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (P3)

1') I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale.

2') I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G. ovvero dettati al successivo Art. 11 BIS relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa.

3') Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3 si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq. (con stalli di sosta fissati indicativamente in mt. 2,50 per mt. 5,00) ed un posto-auto coperto pari a 12,5 mq. compresi, in quest'ultimo caso, gli eventuali muri perimetrali del posto-auto ma esclusi gli spazi di accesso e manovra.

4') I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Per interventi di recupero e/o ampliamento del patrimonio edilizio esistente, lo standard di parcheggi di tipo P3 richiesto nelle norme di zona omogenea si calcola in rapporto all'aumento di S.pr. e/o di carico urbanistico.

5') Al solo fine della quantificazione dello standard di parcheggi di tipo P3 di pertinenza di edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze nette di piano superiori a mt. 3,50, si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 4,00 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza di piano.

ART. 8 - INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE

ART. 8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

1') Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Lg.1089/39 e dalla Lg.1497/39 modificate ed integrate ed in conformità a quanto stabilito nell'Art. 42 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata sono opere di manutenzione ordinaria:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci senza alterazione delle tinte esistenti e dei materiali;
- c) la pulitura, la riparazione e la sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte e delle tecnologie;
- d) il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- e) la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- f) la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento degli intonaci interni;
- g) la riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- h) la riparazione di pavimenti interni;
- i) le opere di riparazione degli impianti tecnologici negli edifici artigianali e industriali.

2') Il Regolamento Edilizio, ad integrazione di quanto già specificato e richiesto nelle presenti norme, preciserà in modo eventualmente più dettagliato l'elenco delle opere e degli interventi di manutenzione ordinaria e stabilirà le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione ad intervenire.

ART. 8.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

1') Ferme restando le disposizioni e le competenze di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39 con successive modifiche ed integrazioni ed in conformità a quanto stabilito nell'Art. 43 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata sono opere di manutenzione straordinaria :

- a) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che le stesse non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- b) il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- c) il consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne ed esterne compreso il taglio delle strutture alla base per isolamento dall'umidità;
- d) la sostituzione parziale di strutture portanti orizzontali o verticali, senza modifica delle quote dello stato di fatto;
- e) la redistribuzione interna di singole unità immobiliari senza aumento del numero delle stesse, al fine di razionalizzarne l'uso anche attraverso la demolizione, la ricostruzione o la modifica (sempre parziale)

delle pareti interne tenendo tuttavia presente che per queste opere vanno comunque osservati i vincoli d'intervento concernenti gli edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo dettati ai successivi Artt. 8.3; 8.4; 8.5;

- f) le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico degli edifici industriali e artigianali purché le stesse non comportino aumento della superficie utile e/o variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione;
- g) le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- h) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, o gli edifici individuati come aventi valore storico - architettonico e/o tipologico - ambientale.

2') La manutenzione straordinaria, qualora comporti il rifacimento o la modifica di opere preesistenti, interessando almeno il 50% dei muri di tamponamento, oppure il 50% dei solai di sottotetto o di copertura, oppure il 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, si identifica con la "ristrutturazione" di cui ai successivi Artt. 8.8, 8.9, 9.2.

3') Il Regolamento Edilizio, ad integrazione di quanto già specificato e richiesto nelle presenti norme, preciserà in modo eventualmente più dettagliato l'elenco delle opere e degli interventi di manutenzione straordinaria e stabilirà le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione ad intervenire.

ART. 8.3 - RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

1') All'intervento di restauro scientifico (R.S.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili vincolate ai sensi della Legge 1/6/1939 N. 1089 o di rilevante interesse architettonico e/o tipologico evidenziate nelle tavole di P.R.G. con la classificazione di edifici di valore monumentale.

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

3') Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica, cioè sulla base di analisi e documentazioni storiche, di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle indicazioni d'intervento di cui ai punti precedenti.

4') A corredo dei progetti d'intervento, oltre ai pareri e nulla osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 8.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (R.A.)

1') Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie e gli immobili il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio originario e permette, a giudizio dei progettisti e della Commissione Edilizia, il suo completo recupero.

2') Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso il ripristino dei valori tipologici, stilistici e architettonici dell'impianto originario;
- b) il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- d) il consolidamento con possibilità di sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale, se riconducibili all'impianto originario "tipico";
 - tetto, per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
- e) l'eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3') Ove non esplicitamente indicato dagli elaborati cartografici del P.R.G. e dalle norme specifiche di zona omogenea, negli interventi di restauro e risanamento conservativo l'applicazione della categoria R.A. o R.B. è lasciata alla discrezione del progettista ferma restando comunque la facoltà dell'Organo comunale competente, previo parere conforme della Commissione Edilizia, di imporre in sede di concessione la categoria più restrittiva.

4') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 8.5 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B (R.B.)

1') Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie e gli immobili in mediocre stato di conservazione o di non rilevante pregio stilistico - architettonico, ma che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico perché di impianto ottocentesco o perché rivestono nel contesto urbanizzato comunale una loro specifica caratterizzazione stilistica e/o architettonica.

2') Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi;
- b) il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne, con possibilità di nuove aperture purché non venga tuttavia alterata l'unitarietà del prospetto e la sua caratterizzazione;
- c) il restauro ed il risanamento degli ambienti interni per i quali sono consentiti adeguamenti dell'altezza senza "sostanziali" alterazioni tuttavia delle quote delle finestre e della linea di gronda; a tal fine sono ammesse sopraelevazioni finalizzate al raggiungimento delle altezze minime prescritte dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili ovvero tese ad uniformare le altezze di un medesimo corpo di fabbrica in armonia con l'altezza prevalente della cortina edificata interessata, nel qual caso comunque l'innalzamento medio non potrà superare m. 0,50;
- d) il consolidamento ed il rinnovo strutturale esteso anche a larghe parti dell'edificio;
- e) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo con possibilità di recuperare i volumi attraverso piccole operazioni di sopraelevazione per l'utilizzazione dei sottotetti nei limiti fissati alla precedente lettera c);
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari per il miglioramento igienico - funzionale;
- g) l'inserimento di nuovi spazi di servizio alla residenza e/o alle altre attività ammesse purché ciò avvenga attraverso l'utilizzazione di superfici edificate interne al corpo di fabbrica originario o attraverso operazioni di ampliamento tese ad uniformare la profondità dei corpi di fabbrica a quelli esistenti sui confini nel rispetto comunque del criterio della visuale libera.

3') In ogni caso, le modificazioni conseguenti agli interventi di cui ai precedenti punti f) e g) non dovranno alterare i caratteri emergenti dell'impianto tipologico originario.

4') Ove non esplicitamente indicato dagli elaborati cartografici del P.R.G. e dalle norme specifiche di zona omogenea, negli interventi di restauro e risanamento conservativo l'applicazione della categoria R.A. o R.B. è lasciata alla discrezione del progettista ferma restando comunque la facoltà dell'Organo comunale competente, previo parere conforme della Commissione Edilizia, di imporre in sede di concessione la categoria più restrittiva.

5') A corredo dei progetti di intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 8.6 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (R.T.)

1') All'intervento di ripristino tipologico (R.T.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili di rilevante interesse tipologico - architettonico o di interesse ambientale che nelle cartografie di analisi del patrimonio edilizio esistente sono classificate in cattive e pessime condizioni statico - igieniche o che nel frattempo siano diventate fatiscenti o siano parzialmente crollate o demolite, ma per le quali è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria anche attraverso analogie con altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.

2') Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi;
- b) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- c) il ripristino e il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- d) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

ART. 8.7 - RIPRISTINO EDILIZIO (R.ed.)

1') All'intervento di ripristino edilizio (R.ed.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili di scarso o nullo interesse tipologico architettonico che nelle cartografie di analisi del patrimonio edilizio sono classificati in cattive o pessime condizioni statico - igieniche parzialmente crollati o demoliti.

2') L'intervento di ripristino edilizio consente il rifacimento delle parti crollate o demolite anche fino alla riedificazione totale del fabbricato purché ciò sia compatibile con le previsioni zonali e normative del P.R.G.

3') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 8.8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.)

1') All'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (R.V.P.) vengono assoggettate le unità edilizie e gli immobili esistenti con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).

2') Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.

3') Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di P.R.G.

4') Quando nell'unità minima d'intervento sono presenti fabbricati rustici e/o di servizio da ristrutturare ovvero quando la dotazione di servizi e annessi residenziali è eccedente rispetto alle esigenze minime degli alloggi è possibile recuperare ad usi residenziali e/o produttivi compatibili le superfici edificate a condizione che:

- sia garantita una dotazione di almeno un posto macchina e di una cantina per alloggio;

- siano demolite le superfetazioni precarie;
- siano adottate soluzioni distributive e funzionali rispondenti sia alle esigenze di valorizzazione del verde sia alle esigenze di tutela degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi.

5') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 8.9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE (R.E.)

1') All'intervento di ristrutturazione edilizia semplice (R.E.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili esistenti classificati con elementi di valore ambientale ma in cattive e pessime condizioni statico - igieniche nonché gli immobili privi di valore ma compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico che per le cattive condizioni statico - igieniche o per altri motivi necessitano di notevoli opere di trasformazione strutturale e/o architettonica.

2') Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che, pur escludendo la demolizione e ricostruzione integrale, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente con possibilità di recuperare a destinazioni d'uso compatibili i contenitori esistenti sull'unità minima d'intervento.

3') A tal fine è consentita, ad insindacabile giudizio dell'Organo comunale competente, sentita la Commissione edilizia, la completa riprogettazione degli organismi edilizi privi di valore fino ad arrivare al loro completo recupero anche attraverso larghe sostituzioni degli elementi strutturali fatiscenti o in cattivo e mediocre stato di conservazione, il ridisegno delle piante e dei prospetti, il riposizionamento dei solai e dei collegamenti verticali con possibilità di proporre piccoli ampliamenti e sopraelevazioni, comunque contenuti entrambi entro il 20% dell'esistente, per il ricompattamento delle superfici edificate; per il recupero di sottotetti già parzialmente abitabili; per l'adeguamento dell'altezza dei locali abitabili ai minimi di R.E. o alle prescrizioni impartite dai competenti uffici dell' A.U.S.L. fermo restando comunque il rispetto degli allineamenti esistenti sulle cortine edificate dei centri storici che prospettano su strade e su spazi pubblici.

4') I progetti di intervento dovranno sempre essere corredati dal rilievo dello stato di fatto e di riferimenti all'altezza degli edifici confinanti ed in caso di edifici classificati in tutto o in parte di valore ambientale dovranno essere supportati anche da relazione storico - critica e da relazione illustrativa atta a giustificare sotto il profilo metodologico e culturale le scelte progettuali.

ART. 8.10 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R.A.L.)

1') All'intervento di recupero e risanamento delle aree libere (R.A.L.) sono assoggettati tutti gli spazi e le aree pubbliche e private di pertinenza delle unità edilizie, degli immobili, dei complessi edilizi quando detti spazi ed aree di pertinenza sono o si presentano in condizioni di degrado ambientale o comunque si trovano in contrasto con le prescrizioni igienico - sanitarie e di decoro urbano contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento comunale d'Igiene.

2') Nei casi di grave contrasto con le esigenze di tutela e salvaguardia dell'ambiente e del decoro urbano, il recupero ed il risanamento delle aree libere è imposto con apposita ordinanza nei modi e nelle forme di legge.

3') L'intervento di recupero e risanamento delle aree libere è comunque sempre prescritto per le aree destinate nel P.R.G. a zona omogenea "F" o "G" e nelle aree evidenziate nella cartografia di P.R.G. con la simbologia di verde privato di pregio da salvaguardare.

4') Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici relativi agli spazi sopraddetti attraverso l'eliminazione di opere esistenti incongrue alle specifiche destinazioni di zona, all'ambiente e al paesaggio urbano e l'esecuzione, nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G., di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione formale e funzionale delle aree e degli spazi liberi medesimi.

ART. 9 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 9.1 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T1)

1') All'intervento di ristrutturazione urbanistica (T1) sono assoggettate, o potranno in ogni caso essere assoggettate attraverso P.P. o piano di recupero deliberato nelle forme di legge, parti di territorio urbanizzato e, di norma, edificato che racchiudono unità edilizie e relative aree di pertinenza incongrue in toto o in parte all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

2') Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, se risultassero in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbanistico del P.R.G.

3') Il tipo di intervento, che prevede il miglioramento degli aspetti urbanistici ed architettonici nell'area interessata al progetto anche in rapporto al contesto urbanizzato, può esercitarsi solo nel rispetto delle norme di zona omogenea del P.R.G. e con le destinazioni d'uso da esso sancite per le aree ricadenti nel piano di ristrutturazione.

ART. 9.2 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO (T2)

1') Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come R.E. (ristrutturazione edilizia semplice di cui all'Art. 8.9), presentano ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, superiori al 20% e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona UF o DF.

2') In ogni caso di intervento T2, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

ART. 9.3 - OPERE INTERNE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (T3)

1') Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:

- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
- non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
- non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
- non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
- non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

2') Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

ART. 9.4 - TRASFORMAZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO (T4)

1') Sono interventi di cambio della destinazione d'uso T4 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

2') Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della L. R. n° 46/1988 (26/11/1988), come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

3') La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

4') Per gli interventi T4 si danno due casi:

- T4a = Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso o rispetto alla classificazione di cui al successivo Art. 11, o rispetto alla classificazione catastale, semprechè tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare;
- T4b = Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

ART. 9.5 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (T5)

1') Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T5, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.

2') Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.

ART. 9.6 - ADEGUAMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI (T6)

1') Sono interventi di adeguamento di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti (T6), quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

2') Sono compresi negli interventi T6 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SU o di VU come definiti alla lettera l) dell'art. 6.13.

3') Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T6 anche quelli riguardanti impianti industriali quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di SU né di VU.

ART. 9.7 - REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI (T7)

1') Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T7 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.

2') Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989, e debbono essere come tali vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU o di VU.

ART. 9.8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (T8)

1') All'intervento di demolizione senza ricostruzione sono assoggettate le superfetazioni precarie in contrasto con l'ambiente o tali da pregiudicare la corretta fruibilità degli spazi urbani.

2') Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edilizi e dei manufatti incongrui al tessuto urbanistico e/o architettonico e l'esecuzione dei lavori necessari per recuperare il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale, funzionale.

ART. 10 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

ART. 10.1 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (NC1)

1') Sono interventi di demolizione e ricostruzione NC1 quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme di zona del presente P.R.G. o del P.P., in attuazione di un'unica concessione edilizia. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.

2') Per gli interventi NC1 si danno tre casi:

NC1a = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente;

NC1b = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU ammessa dall'indice di zona UF;

NC1c = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente incrementata del 20%.

ART. 10.2 - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE (NC2)

1') Sono interventi di ampliamento di edificio esistente NC2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento deve avvenire in conformità alle norme di zona del presente P.R.G. o del P.P..

2') Per gli interventi NC2 si danno due casi:

NC2a = Ampliamento della SU fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;

NC2b = Ampliamento della SU, al massimo, pari al 20% della SU preesistente.

ART. 10.3 - NUOVO IMPIANTO EDILIZIO (NC3)

1') Sono interventi di nuovo impianto edilizio NC3 quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia che non ricadono nei precedenti NC1 e NC2. Gli interventi di nuovo impianto edilizio NC3 si attuano in conformità alle norme di zona del presente P.R.G. o del P.P..

ART. 10.4 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (NC4)

1') Sono interventi di attrezzatura del territorio NC4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano).

2') Gli interventi NC4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.

ART. 10.5 - MODIFICAZIONE DEL SUOLO (NC5)

1') Sono interventi di modificazione del suolo NC5 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

2') Non fanno parte degli interventi NC5 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

ART. 10.6 - DEPOSITI A CIELO APERTO (NC6)

1') Sono interventi di deposito a cielo aperto NC6 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

2') Non fanno parte degli interventi NC6 le discariche pubbliche e quelle normate dal D.P.R. n° 915/1982, che rientrano fra gli interventi NC14.

ART. 10.7 - COSTRUZIONI TEMPORANEE (NC7)

1') Si definiscono costruzioni temporanee NC7 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

2') Rientrano fra le costruzioni NC7, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili.

3') Le costruzioni NC7 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, a meno che non vengano rinnovate sul piano amministrativo, oppure regolarizzate con concessione come costruzioni NC3 di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G..

4') Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, nè alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992.

5') Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

ART. 10.8 - ARREDO URBANO (NC8)

1') Si definiscono interventi di arredo urbano NC8 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

2') Le opere di arredo urbano NC8, sono classificate nel relativo Piano comunale; in generale, sono da intendersi opere NC8, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.E.:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
- insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili,
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc..

ART. 10.9 - ALLESTIMENTO DEL VERDE (NC9)

1') Gli interventi di allestimento del verde NC9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano comunale.

ART. 10.10 - CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE (NC10)

1') Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purchè del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

2') Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

ART. 10.11 - RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE (NC11)

1') Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2') Le recinzioni rientrano negli interventi NC11; la loro altezza non deve superare mt. 1,80 a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza.

3') In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

4') In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.

5') In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

6') All'esterno del territorio urbanizzato, le recinzioni, di norma, si possono realizzare soltanto per delimitare l'area di pertinenza dei fabbricati e debbono essere realizzate preferibilmente con siepi eventualmente integrate da rete metallica e senza parti in muratura.

ART. 10.12 - OPERE CIMITERIALI (NC12)

1') Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali NC12 sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

2') Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia di maggiore importanza, è richiesta la concessione edilizia gratuita.

ART. 10.13 - DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI CARBURANTE (NC13)

1') Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante NC13 sono regolati dalla L.R. n° 33/1994 e dai relativi Allegati n° 1, 2, 3 e 4, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.

2') La relativa disciplina fissa i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:

- livello di urbanizzazione del Comune,
- zona omogenea di insediamento,
- tipologia dell'impianto distributore,
- tipo di carburante distribuito.

ART. 10.14 - DEMOLIZIONE DI ROTTAMI (NC14)

1') Gli interventi riguardanti impianti di demolizione di rottami NC14 sono regolati dalla vigente legislazione in materia.

ART. 10.15 - COLTIVAZIONE DI CAVE (NC15)

1') Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere NC15, sono regolati dalla L.R. n° 13/1978 modificata e integrata e dalla L.R. n° 17/1991, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.

ART. 10.16 - CAMPEGGI (NC16)

1') Gli interventi di allestimento di campeggi NC16, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi, in particolare, vale la L.R. n° 1/1985.

ART. 10.17 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO (NC17)

1') Gli interventi di occupazione di suolo pubblico NC17 sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

2') Gli interventi NC17, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

ART. 10.18 - IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA (NC18)

1') Gli impianti di pubblicità o propaganda NC18 su suolo pubblico o di uso pubblico, sono disciplinati, ai sensi della L. n° 689/1981 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e la tipologia.

ART. 11 - USI URBANISTICI

ART. 11.1 - USI RESIDENZIALI (1)

1') **Abitazioni private (1.1):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non prevalente. Nelle unità edilizie con più di 8 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 3 mq/alloggio con un minimo di 20 mq.. Corrisponde alle categorie catastali del Gruppo A, ad eccezione di A/10.

2') **Abitazioni collettive (1.2):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991. Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

ART. 11.2 - USI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE (2)

1') **Asili nido e scuole materne (2.1):** questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

2') **Scuole dell'obbligo (2.2):** questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

3') **Servizi collettivi di quartiere (2.3):** questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili. Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9.

4') **Servizi religiosi (2.4):** questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive. Corrisponde alla categoria catastale E/7, ed eventualmente B/7.

5') **Attrezzature del verde (2.5):** questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2. Corrisponde alla categoria catastale C/4 ed eventualmente C/5.

ART. 11.3 - USI TERZIARI DIFFUSI (3)

1') **Negozi e botteghe (3.1):** questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia dimensionale degli "esercizi di vicinato" (Sv non superiore a 250 Mq.) e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature. Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

2') **Pubblici esercizi (3.2):** questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico. Corrisponde alla categoria catastale C/1.

3') **Uffici e studi (3.3):** questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico. Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

ART. 11.4 - USI TERZIARI SPECIALIZZATI (4)

1') **Attrezzature amministrative e direzionali (4.1):** questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > 300 mq.. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.

2') **Attrezzature commerciali (4.2):** questo uso comprende gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, siano essi singoli o strutturati in centri commerciali, appartenenti alle tipologie dimensionali delle "medie" e "grandi" strutture di vendita (aventi cioè Sv superiore a 250 mq.) definite all'Art. 11BIS ed altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso. Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/3, D/8 ed eventualmente E/4.

3') **Attrezzature espositive (4.3):** questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo. Corrisponde alla categoria catastale D/8.

4') **Attrezzature ricettive (4.4):** questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale D/2.

5') **Attrezzature per l'istruzione superiore (4.5):** questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

6') **Attrezzature sociosanitarie (4.6):** questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere. Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.

7') **Attrezzature culturali (4.7):** questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere. Corrisponde alla categoria catastale B/6.

8') **Attrezzature per lo spettacolo (4.8):** questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo. Corrisponde alla categoria catastale D/3.

9') **Attrezzature sportive-ricreative (4.9):** questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

10') **Attrezzature per la mobilità (4.10):** questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/6, E/1, E/2, E/3, ed eventualmente E/4.

11') **Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.11):** questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio. Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, E/8 ed eventualmente E/9.

ART. 11.5 - USI PRODUTTIVI URBANI (5)

1') **Opifici artigiani (5.1)**: questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili. Corrisponde alla categoria catastale D/1.

2') **Impianti industriali (5.2)**: questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari. Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7, ed eventualmente D/9.

3') **Terziario produttivo avanzato (5.3)**: questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc.. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5, ed eventualmente D/7 e D/8.

4') **Magazzini e depositi (5.4)**: questo uso comprende magazzini e depositi, anche a cielo aperto, sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi. Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

ART. 11.6 - USI PRODUTTIVI AGRICOLI (6)

1') **Abitazioni agricole (6.1)**: questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n° 18/1977; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n° 19/1995). Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

2') **Servizi agricoli (6.2)**: questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo. Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/3, F/4, F/5 ed F/14.

3') **Allevamenti aziendali (6.3)**: questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U.. Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.

4') **Impianti zootecnici intensivi (6.4)**: questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3, ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del P.R.G., salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992. Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.

5') **Impianti agroalimentari (6.5)**: questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti. Corrisponde alla categoria catastale F/13.

6') **Impianti tecnici complementari (6.6)**: questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili. Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

7') **Serre fisse (6.7)**: questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche. Corrisponde alla categoria catastale F/11.

8') **Allevamenti ittici (6.8)**: questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto. Corrisponde alla categoria catastale F/9.

9') **Lagoni di accumulo liquami (6.9)**: questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla L.R. n° 13/1984 modificata e integrata.

ART. 11.7 - USI SPECIALI (7)

1') **Infrastrutture per il territorio (7.1)**: questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

2') **Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2)**: questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.

3') **Orti urbani (7.3)**: questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

4') **Distributori di carburante e servizi-auto (7.4)**: questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante). Corrisponde alla categoria catastale E/3.

5') **Attività estrattive (7.5)**: questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

6') **Campeggi e campi nomadi (7.6)**: questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

7') **Allestimenti cimiteriali (7.7)**: questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge. Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.

8') **Depositi temporanei a cielo aperto (7.8)**: questo uso comprende il deposito temporaneo di materiali non inquinanti diversi dai depositi temporanei necessari per l'apertura e l'esercizio dei cantieri edili; la loro eventuale autorizzazione può essere rilasciata rispettando le prescrizioni dettate all'art. 10.7 degli "Indirizzi per la gestione ambientale del territorio", fatte salve prescrizioni più restrittive contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento d'Igiene vigenti.

ART. 11 BIS – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

1') In adempimento alla deliberazione di Consiglio Regionale del 23/9/99 n. 1253 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5/7/99 n.14 (Proposta della Giunta Regionale in data 7/9/99 n. 1604), gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa sono articolati nelle seguenti tipologie dimensionali:

- **Esercizi di vicinato:** gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita (Sv - così come definita al precedente Art. 6.39) non superiore a 250 mq.;
- **Medie strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie superiore a 250 mq. e fino a 2500 mq di Sv., così ulteriormente suddivisi:
 - **medio piccole strutture di vendita:** gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31/3/1998 n. 114, aventi Sv superiore a 250 mq. e fino a 1500 mq.;
 - **medio grandi strutture di vendita:** gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31/3/1998 n. 114, aventi Sv superiore a 1500 mq. e fino a 2500 mq.;
- **Grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi Sv superiori a 2500 mq.
- **Grandi strutture di vendita di livello superiore:** le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di Sv e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di Sv.

Ai fini dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si applicano i parametri riferiti agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della Sv complessiva

2') Si definisce **Centro commerciale** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono contenere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone ecc.).

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in esso presenti; i centri commerciali sono pertanto equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva.

Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- **centri commerciali di vicinato:** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura;
- **centri commerciali di attrazione** gli altri, suddivisi in:
 - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superano complessivamente i 10.000 mq.;
 - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

3') Non costituiscono centro commerciale i "**complessi commerciali di vicinato**" o "**gallerie commerciali di vicinato**", cioè un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva e pertanto le dotazioni minime richieste vanno applicate con riferimento ai singoli esercizi.

4') Attività commerciali esistenti : Sono confermate le attività commerciali esistenti, le quali possono subire trasformazioni fino al raggiungimento dei massimi di superficie di vendita dell'attuale classe dimensionale o di quella massima prevista nelle aree indicate al successivo comma 5') nelle quali eventualmente insistono, nel rispetto degli indici e dei parametri insediativi della zona omogenea in cui ricadono.

5') Nuovo insediamento :

- 5.1 - Nelle zone ove il PRG prevede la destinazione d'uso commerciale sono ammessi esercizi di vicinato, fatto salvo il reperimento degli standards e i relativi parcheggi di pertinenza e nel rispetto degli indici e dei parametri insediativi della zona omogenea in cui ricadono;
- 5.2 - Nelle zone ove il PRG prevede la destinazione d'uso commerciale, fatto sempre salvo il reperimento degli standards e i relativi parcheggi di pertinenza e nel rispetto degli indici e dei parametri insediativi della zona omogenea in cui ricadono, le medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita sono ammesse esclusivamente in corrispondenza degli ambiti, dei comparti e delle zone omogenee contraddistinte da specifiche siglature (MP; MG) nelle tavole di zonizzazione del PRG ed approvate dalla Conferenza dei Servizi in data 21 Giugno 2000.
Resta inteso che ove è consentita la medio-grande struttura di vendita sono ammessi anche la medio-piccola struttura di vendita e l'esercizio di vicinato; ove è ammessa la medio-piccola struttura di vendita è ammesso anche l'esercizio di vicinato.
- 5.3 - I soggetti proponenti di medio-grandi strutture di vendita dovranno presentare, insieme con la proposta di Piano Particolareggiato ove richiesta, una relazione sugli effetti attesi dalla realizzazione della struttura dal punto di vista della mobilità e del traffico e del conseguente impatto acustico, sulla base di idonee simulazioni dei prevedibili flussi attratti nelle ore di punta.

6') Standard urbanistici :

- 6.1 - Le aree da cedere ad uso pubblico per standards urbanistici sono quelle previste dall'art. A-24 della L.R. 20/2000, con le seguenti precisazioni:
- agli esercizi di vicinato e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standards relative agli insediamenti residenziali;
 - in tutti i casi di nuovo insediamento di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita, anche per cambio d'uso di edifici preesistenti con diversa destinazione, nonché nei casi di aumento della SV di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita preesistenti, deve essere realizzata e ceduta al Comune la quantità di aree per standard di urbanizzazione relativi agli insediamenti commerciali almeno nella misura minima di 40 mq di parcheggi pubblici e 60 mq. di verde pubblico per ogni 100 mq di S.U.;
- 6.2 - Nel caso di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati, in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, il Comune può stabilire attraverso una convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.
- 6.3 - Nel caso di medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte di aree per standard è ammessa, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla L.R. 20/2000 e dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:
- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti.
Le dotazioni minime di aree per standard sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
 - b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
- Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

7') Parcheggi pertinenziali

- 7.1 - Le dimensioni lineari del singolo posto auto, nei parcheggi pertinenziali P3 connessi a funzioni di tipo commerciale al dettaglio, non devono essere inferiori a m. 2,50x4,8 al netto degli spazi di manovra. La superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq..
- 7.2 - La dotazione minima di parcheggi pertinenziali in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie è la seguente:

Esercizi di vicinato : 33 Mq/100 Mq di S.pr.

Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari :

per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:	1 posto-auto ogni 30 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita:	1 posto auto ogni 18 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita:	1 posto auto ogni 13 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita:	1 posto auto ogni 8 mq. di Sv o frazione.
Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari :	
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:	1 posto auto ogni 40 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita:	1 posto auto ogni 25 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita:	1 posto auto ogni 20 mq. di Sv o frazione,
per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita:	1 posto auto ogni 16 mq. di Sv o frazione.

La dotazione minima richiesta per i centri commerciali (fatta eccezione per i “complessi commerciali di vicinato” e le “gallerie commerciali di vicinato” per i quali i parcheggi P3 si applicano in riferimento ai singoli esercizi) è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di 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 sopra richieste per le medie e grandi strutture di vendita.

7.3 -I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e senza barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico di urbanizzazione, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro nell'ambito dei parcheggi pertinenziali deve essere individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal presente P.R.G.

7.4 -Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, sono ammesse dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui al comma precedente, nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al comma precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei

centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti
Nei suddetti casi il Comune può richiedere, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli a due ruote.

8') In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, deve essere realizzato un congruo numero di posti di parcheggio per motocicli e per biciclette.

9') Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.; tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'apposita segnaletica orizzontale e verticale.

TITOLO II°

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E RELATIVE NORME DI ZONA

ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1') Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee conformi ai disposti della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata ed in particolare alle classificazioni contenute negli Artt. 13, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45 e 46 della Legge stessa.

2') Dette zone omogenee sono evidenziate, con la simbologia unificata proposta dalla Regione, sulle tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 e sono così articolate:

- ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (ART. 13)

13.1 - Zona omogenea tipo "A"

13.2 - Zona "B1" residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata

13.3 - Zona "B2" residenziale edificata e di completamento

13.4 - Zona "B3" residenziale edificata a bassa densità fondiaria

13.5 - Zona "B4" residenziale di completamento a volumetria definita

13.6 - Zona "B5" residenziale di ristrutturazione a P.P. di recupero di nuova formazione

13.7 - Zona "C1" residenziale di espansione soggetta a P.P.

- ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (ART. 14)

14.1 - Zona "D1" artigianale - industriale edificata e di completamento

14.2 - Zona "D2" commerciale - direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento

14.3 - Zona "D3" commerciale - direzionale di ristrutturazione soggetta a P.P.

14.4 - Zona "D4" artigianale - industriale di espansione soggetta a P.P.

14.5 - Zona "D5" commerciale - direzionale di espansione soggetta a P.P.

14.6 - Zona "D6" per attrezzature tecnico - distributive di espansione soggetta a P.P.

14.7 - Zona "D7" per attività produttive speciali

- ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE (ART. 15)

15.1 - Zona "F1" di tutela naturalistica per riserve naturali o aree protette

15.2 - Zona "F2" per parchi territoriali (Parco fluviale del Tresinaro)

15.3 - Zona "F3" per attrezzature ospedaliere e socio-sanitarie

15.4 - Zona "F4" per attrezzature scolastiche

15.5 - Zona "F5" per attrezzature culturali e di spettacolo

- 15.6 - Zona "F6" per attrezzature fieristiche e distributive
- 15.7 - Zona "F7" per attrezzature amministrative e civili
- 15.8 - Zona "F8" per attrezzature militari
- 15.9 - Zona "F9" per attrezzature tecnologiche
- 15.10 - Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere
- 15.11 - Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere
- 15.12 - Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale
- 15.13 - Zona "G4" per servizi tecnologici o anonari di livello comunale
- 15.14 - Zona "G5" per i parcheggi di urbanizzazione
- 15.15 - Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto
- 15.16 - Zona per impianti ferroviari e relative fasce di rispetto

- ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA (ART. 16)

- 16.1 - Zona "E1" agricola normale
- 16.2 - Zona "E2" agricola di rispetto all'abitato
- 16.3 - Zona "E3" agricola di rispetto cimiteriale
- 16.4 - Zona "E4" agricola boscata e destinata al rimboschimento
- 16.5 - Zona "E5" agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- 16.6 - Zona "E6" agricola a vincolo idrogeologico
- 16.7 - Zona "E7" agricola di interesse paesaggistico - ambientale
- 16.8 - Zona "E8" agricola di tutela agronaturalistica
- 16.9 - Zona "E9" agricola di tutela degli elementi della centuriazione
- 16.10 - Zona "E10" agricola per caseifici sociali
- 16.11 - Zona "E11" agricola per impianti zootecnici intensivi

- ZONE SOTTOPOSTE A NORMATIVE SPECIALI (ART. 17)

- 17.1- Zona "SA2" omogenea "A" di interesse storico - culturale esterna al centro storico
- 17.2 - Zona agricola di riequilibrio ecologico e risanamento ambientale
- 17.3 - Zona agricola per serre fisse
- 17.4 - Edifici di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale esterni ai perimetri di zona omogenea "A" e "B1"

- ZONE DI TUTELA E DI VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 33 E 34 DELLA LEGGE REGIONALE 47/78 MODIFICATA ED INTEGRATA (ART. 18)

ART. 13 - ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE

(CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)

1') Tali zone comprendono le zone territoriali omogenee "A" (per le parti a prevalente destinazione residenziale), "B" e "C" di cui agli Artt. 13, 36, 37 e 38 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata.

2') Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

a) Usi Residenziali :

- ABITAZIONI PRIVATE : Uso 1.1 che comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non prevalente e siano di SU comunque inferiori a 150 Mq.

- ABITAZIONI COLLETTIVE : Uso 1.2 che comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991.

b) Usi Terziari Diffusi :

- NEGOZI E BOTTEGHE : Uso 3.1 che comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia dimensionale degli "esercizi di vicinato" (Sv non superiore a 250 Mq.) e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e non risultano con questi in contrasto per fattori inquinanti in base ai pareri dei competenti servizi dell'A.U.S.L., purché in ogni caso la loro quantità non superi complessivamente i 300 Mq. di SU e con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.

- PUBBLICI ESERCIZI : Uso 3.2 che comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico e di tutte quelle attività che risultino in contrasto con l'uso residenziale per fattori inquinanti in base ai pareri dei competenti servizi dell'A.U.S.L..

- UFFICI E STUDI : Uso 3.3 che comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

c) Usi Terziari Specializzati :

- ATTREZZATURE COMMERCIALI : Uso 4.2 che comprende gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, siano essi singoli o strutturati in centri commerciali, appartenenti alle tipologie dimensionali delle "medie" e "grandi" strutture di vendita (aventi cioè Sv superiore a 250 mq.) definite all'Art. 11BIS ed altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

Questo uso è ammesso esclusivamente nelle aree e secondo le tipologie dimensionali massime evidenziate puntualmente nelle tavole di zonizzazione del PRG.

- ATTREZZATURE RICETTIVE : Uso 4.4 che comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

Questo uso è ammesso ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione edilizia e dei competenti uffici dell'A.U.S.L., in rapporto allo stato di fatto e alla possibilità di reperire sul lotto d'intervento o in un conveniente intorno le necessarie aree di parcheggio pubblico P1 e di pertinenza P3.

3') L'uso residenziale presuppone di norma la prevalenza delle destinazioni di cui al punto a) del presente articolo su quelle "compatibili" di cui ai punti b) e c) le quali, qualora siano previste, non potranno superare il 20% delle S.U. costruibili sull'unità fondiaria o sui comparti soggetti ad intervento urbanistico preventivo, fatta eccezione :

- per le zone omogenee "A" nelle quali prevalgono le disposizioni della disciplina particolareggiata;
- i piani particolareggiati vigenti o adottati alla data di adozione della variante generale al P.R.G. per i quali valgono al riguardo le previsioni dei medesimi PP.PP.;
- le situazioni di fatto per le quali sono fatte comunque salve le superfici destinate ad usi "compatibili" presenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G. anche se superano il 20%;
- le situazioni di fatto ricadenti nelle zone omogenee "B1" e "B2" per le quali può essere consentito un ampliamento a tantum del 10% delle superfici utili destinate agli usi compatibili di cui al precedente 2' comma punti b) e c) anche quando superano il 20% delle superfici utili residenziali, per assicurare la prosecuzione e la riqualificazione igienico-funzionale delle attività esistenti, a condizione che detto ampliamento avvenga tramite cambio di destinazione d'uso di locali esistenti e che nel caso si tratti di esercizi commerciali al dettaglio, questi non dovranno comunque superare la dimensione massima della propria tipologia di appartenenza.

4') In ogni caso, negli interventi diretti o preventivi sul patrimonio edilizio esistente, comprese quindi le zone sottoposte a piano di recupero e/o ristrutturazione urbanistico-edilizia, è facoltà dell'Organo comunale competente ammettere una maggiore incidenza percentuale degli usi compatibili alla residenza, nel rispetto comunque dei limiti imposti dai competenti uffici dell' A.U.S.L. relativamente al divieto di insediamento di attività produttive, commerciali o di servizio che siano in contrasto, per fattori inquinanti, con il carattere residenziale della zona.

5') In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione entro gli indici di zona omogenea di tipologie condominiali o a schiera con più di otto alloggi o unità abitative, di residences e villaggi residenziali è richiesta la previsione di sale apposite per le riunioni condominiali ed il gioco dei bambini nella misura minima di 3 mq/alloggio, con un minimo comunque di 20 Mq..

6') In tutti gli interventi di nuova costruzione o sugli edifici esistenti, con esclusione delle unità edilizie fino a tre alloggi (esistente+progetto), quando non diversamente stabilito dalle norme specifiche della zona omogenea, la dimensione media, in termini di superficie utile (SU), degli alloggi esistenti e da realizzare per ogni unità edilizia, non può essere inferiore a mq 60, con possibilità tuttavia di mantenere il numero degli alloggi esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G.

ART. 13.1 - ZONA OMOGENEA TIPO "A"

1') Ai fini dei disposti di cui agli articoli 13, 36 e 40 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata nonché dell'art. 22 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono considerate "Zone omogenee di tipo A" le aree comprese nei perimetri di centro storico soggette a disciplina particolareggiata vigente (zone A1 - Centri Storici), nonché gli edifici ed i complessi edilizi sparsi classificati di valore monumentale o di valore tipologico-architettonico quando le aree di pertinenza sono individuate come "Zona SA2 di interesse storico-culturale" sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

2') Per le aree del centro storico soggette a disciplina particolareggiata vigente, valgono le disposizioni, i criteri e le indicazioni grafiche e normative contenute in detto strumento attuativo che si intende in questa sede integralmente richiamato, fatta eccezione per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio in sede fissa, per il quale valgono le disposizioni generali di cui al precedente Art. 11 BIS relativo alla "Disciplina del commercio in sede fissa" e le seguenti precisazioni:

- è ammessa esclusivamente la realizzazione di esercizi di vicinato (con superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq.);
- viene confermata la struttura di vendita medio-piccola esistente in Corso Vallisneri individuata sulla tavola 13.1 di zonizzazione del P.R.G..

3') Gli interventi ammessi per gli edifici sparsi di valore storico - culturale compresi nella Zona SA2 sono invece quelli previsti dalla Disciplina Particolareggiata riportata nello specifico allegato, che si intende in questa sede integralmente richiamato, fatta eccezione per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio in sede fissa, per il quale valgono le disposizioni e le limitazioni di cui al precedente 2') comma.

ART. 13.2 - ZONA "B1" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTA A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') Comprende le aree edificate di antico impianto dei nuclei e dei centri abitati che, per il loro assetto urbanistico - edilizio, presentano nel loro complesso esigenze di tutela ambientale pur in presenza di un patrimonio edilizio di scarso o nullo valore tipologico-architettonico e spesso interessato da recenti interventi di ristrutturazione che hanno notevolmente modificato i tipi edilizi originari.

2') Dette zone si attuano nel rispetto della Disciplina Particolareggiata riportata nello specifico allegato che si intende in questa sede integralmente richiamato, fatta eccezione per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio in sede fissa, per il quale valgono le disposizioni generali di cui al precedente Art. 11 BIS relativo alla "Disciplina del commercio in sede fissa" con la precisazione che in tali zone è ammessa esclusivamente la realizzazione di esercizi di vicinato (con superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq.).

ART. 13.3 - ZONA "B2" RESIDENZIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO

1') Tale zona coincide con i lotti residenziali edificati e con le aree libere intercluse alle quali il P.R.G. intende affidare comunque una prevalente funzione residenziale, nonché con i lotti residui di completamento dei Piani Particolareggiati in stato di avanzata attuazione.

2') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali indicate all'Art. 13.

3') In tale zona sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione, e se del caso, di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico - architettonico, nonché interventi di nuova costruzione da attuarsi per autorizzazione o per concessione edilizia diretta nel rispetto degli indici e dei criteri di seguito riportati.

4') Lotti residenziali edificati e lotti liberi esterni ai perimetri di P.P. approvati:

a) UM = unità minima di intervento:

- superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

b) DF = indice di densità fondiaria:

- 1,5 Mc/Mq. ovvero indice fondiario esistente +20% "una tantum" per i lotti edificati in caso di recupero, ristrutturazione e/o ampliamento e semprechè non si superino i 5 Mc/Mq.; in caso di recupero di fabbricati già destinati ad uso non residenziale, le altezze dei locali superiori a m 3,30 concorrono al computo dell'indice di densità fondiaria esistente fino a tale altezza convenzionale;

- 1,5 Mc/Mq. per i lotti liberi;

c) RC = rapporto massimo di copertura : 35% ovvero quello esistente +20%;

d) H max = altezza massima : ml 12, ovvero quella esistente + 20% se più favorevole, fermo restando comunque il numero dei piani fuori terra quando siano già superiori a 3 nello stato di fatto;

e) Np = numero massimo di piani abitabili : 4, ovvero quello esistente se più favorevole;

f) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$ in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ovvero quello esistente per gli interventi di recupero;

g) D1 = distanza minima dai confini di proprietà : 5 metri con obbligo di osservare anche gli eventuali limiti cartografici di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. per la nuova edificazione e gli ampliamenti;

h) D2 = distanza minima dai confini di zona : 5 metri con obbligo di osservare anche gli eventuali limiti cartografici di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. per la nuova edificazione e gli ampliamenti;

- i) D3 = distanza minima da altri edifici : 10 metri;
- l) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria per interventi su edifici esistenti e modesti ampliamenti (inferiori a 100 mq di S.pr. e/o senza formazione di nuovi alloggi) : minimo 15 mq/100 mq di S.pr. residenziale e 40 mq/100mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria per interventi di nuova costruzione , di demolizione con ricostruzione, di ampliamento superiore a 100 mq e di ristrutturazione con formazione di nuovi alloggi: minimo 25 mq/100 mq di S.pr. residenziale con almeno un posto auto per ogni alloggio di nuova formazione e 40 mq/100mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
- m) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = minimo 33 mq/100 mq di S.pr. e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;
- n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto;
- o) Spazi di verde condominiale (richiesti solo per le tipologie condominiali con più di 8 alloggi): minimo 10% della SF ovvero quello esistente negli interventi di recupero senza aumento di carico urbanistico;
- p) SP = superficie permeabile del lotto: minimo 25% della SF ovvero quello esistente negli interventi di recupero senza aumento di carico urbanistico.

5') Per i lotti compresi entro i perimetri dei P.P. in corso di avanzata attuazione (individuati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. con le siglature P.P.1; P.P.5; P.P.9; P.P.18; P.P.19 PEEP; P.P.21; P.R.2) e per i Piani Particolareggiati esauriti, valgono i limiti, le prescrizioni e gli indici sanciti dai piani vigenti.

Allo scadere di detti piani, nei lotti eventualmente non ancora edificati, si applicheranno gli indici previsti nel piano particolareggiato di appartenenza mentre nei lotti edificati potranno essere applicati gli indici di cui al 4' comma del presente articolo e ciò anche nei casi in cui la loro applicazione comporti un aumento dei volumi e del carico urbanistico esistente, a condizione però che siano reperiti i parcheggi pubblici dovuti all'aumento del carico urbanistico almeno nella misura di 25 mq/100 mq di S.pr. residenziale con almeno un posto auto per ogni alloggio di nuova formazione.

6') Per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale o con elementi di valore ambientale, si applicano le categorie d'intervento evidenziate nelle schede operative della conservazione allegata alla disciplina particolareggiata.

7') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificato, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere f); g); h); i) del precedente 4' comma, è facoltà del Dirigente, su parere favorevole della Commissione Edilizia, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

8') Le aree evidenziate con specifica simbologia "AP" sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono destinate alla realizzazione di autorimesse private nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Altezza massima interna : ml. 2,50;
- Altezza massima esterna (al colmo) : ml. 3,00;
- Distanza dai confini : ml. 5,00
- Utilizzo di tipologie unificate con caratteristiche costruttive ed uso di materiali congrui con l'intorno ambientale.

9') In particolare alle aree edificabili del P.P.5 inserite in sede di accoglimento delle osservazioni alla Var. Gen. al P.R.G. viene assegnato un volume utile ulteriore di 1.000 MC., la cui edificazione, nel rispetto degli indici e dei parametri dettati nel presente articolo e nelle presenti norme, è subordinata alla modifica della convenzione attuativa vigente per il P.P.5 al fine di completare le opere di urbanizzazione e di cedere al Comune tutte le aree di proprietà della "Immobiliare Boiardo" comprese nel P.P. e limitrofe allo stesso, con obbligo di sistemazione a verde pubblico.

ART. 13.4 - ZONA "B3" RESIDENZIALE EDIFICATA A BASSA DENSITA' FONDIARIA

1') Tale zona coincide con i lotti edificati dei centri urbanizzati caratterizzati da bassi indici fondiari o per i quali interessa la conservazione e la valorizzazione del verde alberato esistente (verde privato di pregio da salvaguardare individuato con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.) e per i quali si prescrive il consolidamento della destinazione a parco privato o ad orto e giardino delle aree recintate.

2') In tale zona sono pertanto imposti, nel rispetto delle disposizioni attuative e dei vincoli specifici contenuti nel Piano Regolatore del Verde eventualmente vigente, il potenziamento e la valorizzazione dei parchi e dei giardini ed è richiesto il recupero e la riqualificazione ambientale delle aree libere nonché, ove si ritenga opportuno, la riqualificazione del paesaggio agrario circostante l'area di intervento sulla base di un rilievo di dettaglio della situazione di fatto e di progetti di riqualificazione e di ripiantumazione delle aree di proprietà del richiedente la concessione o l'autorizzazione ad intervenire, da valutare in sede di Commissione Edilizia.

3') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'articolo 13, con le limitazioni specifiche evidenziate nei successivi 6' ed 7' comma.

4') Nella zona residenziale di cui al presente articolo sono consentiti per autorizzazione o concessione edilizia diretti interventi sul patrimonio edilizio esistente ed interventi di qualificazione ambientale secondo i seguenti indici, parametri e criteri:

- a) per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale o con elementi di valore ambientale, si applicano le categorie d'intervento evidenziate nelle schede operative della conservazione allegata alla disciplina particolareggiata;
- b) per gli altri edifici, oltre agli interventi di manutenzione, recupero e ristrutturazione, sono ammessi anche ampliamenti "una tantum", sopraelevazioni, trasformazioni di destinazione d'uso, al fine di ottenere alloggi moderni e funzionali;

In tutti gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle precedenti lettere a) e b) devono essere rispettati i criteri di intervento ed i parametri urbanistico-edilizi seguenti:

- gli ampliamenti "una tantum" e le sopraelevazioni, dove consentiti, siano contenuti entro il 20% rispetto ai dati planimetrici e volumetrici esistenti (S.C., S.U., V.U. ed altezza) alla data di adozione del presente P.R.G., con la possibilità tuttavia, per gli edifici di cui alla lettera b), di consentire la realizzazione di un alloggio di almeno 150 mq di superficie utile (esistente+progetto) per ogni lotto già edificato individuato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. da documentare tramite i titoli abilitativi edilizi precedenti e/o certificato storico catastale;
- il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non superi le 3 unità per ogni lotto già edificato individuato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., da documentare tramite i titoli abilitativi edilizi precedenti e/o certificato storico catastale comprendente edifici con Volume Utile esistente fino a m³ 700, con possibilità tuttavia di mantenere il numero degli alloggi esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G. anche se superiore a 3 unità e di incrementarlo di una ulteriore unità abitativa;
- per ogni lotto già edificato individuato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., da documentare tramite i titoli abilitativi edilizi precedenti e/o certificato storico catastale comprendente edifici con Volume Utile esistente superiore a m³ 700, il numero degli alloggi potrà essere definito in modo che gli stessi abbiano una Superficie Utile media non inferiore a m² 75 cadauno;
- gli interventi di ampliamento, dove consentiti, non superino i 450 mq di SU (esistente + progetto), per ogni lotto già edificato individuato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., da documentare tramite i titoli abilitativi edilizi precedenti e/o certificato storico catastale;
- siano osservati i limiti di arretramento dell'edificazione imposti con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. per le parti in ampliamento;
- sia garantito il rispetto del criterio della visuale libera e la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A;
- sia assicurata un'adeguata dotazione di servizi alla residenza con un minimo di un posto macchina coperto e di una cantina per alloggio;

- sia allegato all'istanza di concessione o autorizzazione uno specifico progetto riferito a tutta l'area di pertinenza con l'indicazione delle essenze esistenti e di quelle da porre a dimora, che dovranno essere scelte tra le specie autoctone, delle soluzioni di pavimentazione e di arredo, fermo restando che almeno il 50% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde alberato;
- sia dimostrata l'esistenza o garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi P1 come segue:
 - P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria per modesti ampliamenti e ristrutturazioni (inferiori a 100 mq di S.pr. e/o senza formazione di nuovi alloggi) : minimo 15 mq/100 mq di S.pr. residenziale e 40 mq/100mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
 - P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria per interventi di demolizione con ricostruzione, di ampliamento superiore a 100 mq e di ristrutturazione con formazione di nuovi alloggi: minimo 25 mq/100 mq di S.pr. residenziale con almeno un posto auto per ogni alloggio di nuova formazione e 40 mq/100mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
- sia garantita comunque una distanza minima di mt. 5 dell'edificazione dai confini di proprietà e di zona fatte salve unicamente le parti della costruzione già esistenti a distanze inferiori e non venga in ogni caso ridotta la distanza dalla strada quando questa sia già inferiore ai minimi prescritti dal Nuovo Codice della Strada e dai suoi regolamenti di attuazione.

5') Quando le aree edificate alla data di adozione del presente P.R.G. ricadono nelle aree collinari prevalentemente instabili o a basso grado di stabilità e/o a forte pendenza individuate con appositi perimetri sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono altresì subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) per qualsiasi intervento che comporti un ampliamento della S.pr. esistente è richiesta la presentazione di una relazione geologica-geotecnica che, con verifiche e prove in situ, dimostri la fattibilità delle opere programmate e dia indicazioni specifiche in ordine alla realizzazione delle opere di bonifica e di consolidamento necessarie per migliorare le condizioni di stabilità locali e, ove necessario, di versante;
- b) la recinzione di ulteriori aree di pertinenza rispetto a quelle già recintate alla data di adozione del P.R.G. è ammessa, su parere favorevole della Commissione Edilizia, solo se vengono adottati sistemi di recinzione leggeri e congruenti con il paesaggio agrario circostante, evitando la costruzione di muri di contenimento, la formazione di scarpate, i forti movimenti di terra e l'inserimento di siepi ed elementi di arredo verde in contrasto con il paesaggio agrario circostante; a tal fine è consigliata l'utilizzazione di staccionate eventualmente integrate da rete metallica e l'utilizzazione di essenze autoctone opportunamente alternate e correttamente inserite nel ridisegno del paesaggio collinare, salvaguardando comunque il sistema delle carraie ed i percorsi delle strade vicinali e/o poderali di uso pubblico.

6') In tutti i casi di intervento sull'esistente, i cambi di destinazione d'uso finalizzati alla introduzione degli usi complementari di cui al 2° comma dell'Art. 13 in misura superiore al 20%, sono consentiti su voto favorevole del Consiglio Comunale cui dovranno essere sottoposti i progetti.

7') Lo stesso Consiglio Comunale, su proposta del Sindaco e su parere della competente Commissione Edilizia, potrà consentire la realizzazione di nuove autorimesse nella misura massima di 30 mq/100 mq di S.pr. nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, anche se classificati di valore storico-ambientale e perciò sottoposti nelle schede operative della conservazione ad interventi di carattere conservativo, tutte le volte in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare dette autorimesse attraverso il recupero e/o l'ampliamento dei contenitori edilizi esistenti; resta fermo che per le eventuali nuove autorimesse dovranno essere trovate soluzioni ubicazionali e tipologiche compatibili con il carattere storico - culturale degli edifici esistenti e con le esigenze di salvaguardia del verde di pregio.

8') Per le zone "B3" edificate alla data di adozione della variante generale al P.R.G. pertinenti ad edifici esistenti privi di valore storico-culturale e ricadenti entro il perimetro di territorio urbanizzato, in alternativa alle possibilità d'intervento contemplate ai precedenti comma e previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale e specifica convenzione attuativa, potrà essere consentita la costruzione di 150 mq. di Superficie Utile per documentate esigenze abitative del nucleo familiare del proprietario dei terreni alla stessa data di adozione della variante generale al P.R.G.; in tali casi non

saranno consentiti ampliamenti per gli edifici esistenti e la nuova edificazione, eventualmente anche in aderenza, dovrà rispettare i seguenti ulteriori indici e parametri insediativi :

- a.1) UM = unità minima di intervento : superficie del lotto esistente alla data di adozione della variante generale al P.R.G.;
- b.1) RC = rapporto massimo di copertura : 30%;
- c.1) H max = altezza massima : ml. 7,50;
- d.1) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- e.1) D1 = distanza minima dai confini di proprietà : 5 metri con obbligo di osservare anche i limiti di arretramento della edificazione evidenziati sulle tavole di zonizzazione della variante generale al P.R.G.;
- f.1) D2 = distanza minima dai confini di zona : 5 metri con obbligo di osservare anche i limiti di arretramento della edificazione evidenziati sulle tavole di zonizzazione della variante generale al P.R.G.;
- g.1) D3 = distanza minima dagli altri edifici : 10 metri;
- h.1) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 25 mq/100 mq di S.pr residenziale con almeno un posto auto per alloggio e 40 mq/100mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
- i.1) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr.;
- l.1) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto;
- m.1) SP = superficie permeabile del lotto : minimo 50% della SF.

ART. 13.5 - ZONA "B4" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA

1') Tale zona coincide con i lotti di ridotte dimensioni immediatamente contigui al tessuto insediativo consolidato, inedificati alla data di adozione del presente P.R.G., facilmente allacciabili alle reti tecnologiche generali e all'impianto urbanizzativo esistente.

2') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13.

3') Gli interventi consentiti sono quelli di nuova costruzione di case singole e abbinata, maisonnettes e a schiera, con alloggi aventi superficie utile (SU) media, intesa come media della superficie utile degli alloggi da realizzare, non inferiore a mq 70, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportati:

- a) UM = unità minima d'intervento : 600 Mq ovvero superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G. qualora la stessa fosse inferiore; in ogni caso per i lotti di nuova formazione di cui alla allegata tabella, la superficie minima d'intervento è data dal perimetro di comparto di attuazione e le superfici fondiarie edificabili non potranno avere estensione superiore alla misurazione grafica delle aree retinate con rigatura trasversale sulle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G. (estensione riportata a titolo indicativo nella tabella sulla base della misurazione computerizzata delle tavole di P.R.G.);
- b) DF = indice di densità fondiaria : quello risultante dai progetti d'intervento sulla base delle quantità massime di volume utile riportate per ciascun lotto o gruppi di lotti nella tabella allegata in calce al presente articolo, in conformità alla corrispondente numerazione d'ordine evidenziata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;

- c) RC = rapporto massimo di copertura : 35% della SF;
- d) H max = altezza massima : ml. 9,50;
- e) Np = numero massimo di piani abitabili = 3;
- f) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- g) D1 = distanza minima dai confini di proprietà : 5 metri, fatta salva, comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona tramite le linee di arretramento dell'edificazione;
- h) D2 = distanza minima dai confini di zona : 5 metri, fatta salva, comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona tramite le linee di arretramento dell'edificazione;
- i) D3 = distanza minima da altri edifici : 10 metri;
- l) Distanza minima dalle strade pubbliche esterne al perimetro di C.A., dalla ferrovia e dalle zone d'acqua : limiti di arretramento dell'edificazione riportati sulle tavole del P.R.G. oppure 7,50 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;
- m) Distanza minima dalle strade interne di servizio ai lotti edificabili: 5 metri;
- n) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 25 mq/100 mq di S.pr. residenziale con almeno un posto auto per alloggio e 40 mq/100mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
- n) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. con almeno un posto macchina coperto per alloggio e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;
- p) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di concessione;
- q) SP = superficie permeabile del lotto : minimo 30% della SF.

4') Quando i lotti di completamento sono compresi entro perimetri di CA (comparto urbanistico di attuazione) gli interventi edificatori sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente la concessione si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale le zone omogenee "G" comprese nel CA, nonché a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti nello stato di fatto.

5') In particolare per il lotto di completamento n° 1 è ammessa anche la costruzione di condomini e/o case a schiera.

6') Per le aree inserite nel P.R.G. con specifica variante del Settembre 2000, gli interventi edificatori sono subordinati alla stipula di convenzione attuativa con la quale i soggetti attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, a rispettare i parametri insediativi dettati nel presente articolo ai comma precedenti, ovvero visualizzati per le rispettive proprietà nella tabella allegata in calce al presente articolo, nonché a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, in qualità di aree standard, le aree di proprietà attigue al comparto classificate nel P.R.G. a Zona "F2" secondo le quantità riportate in tabella e da precisare in sede di frazionamento; in sede d'intervento edificatorio, ferme restando le quantità complessive di volume utile costruibile e le ripartizioni per gruppi di proprietà, potranno essere proposti lievi spostamenti delle linee di suddivisione tra lotto e lotto con conseguente adeguamento delle quote volumetriche di competenza.

7') Per il lotto 84 è prescritto che il progetto d'intervento dovrà comprendere anche il fabbricato sottoposto a Disciplina particolareggiata per il recupero di cui alla scheda della conservazione n. 3473 nel

quale, contestualmente all'intervento, dovrà essere previsto il cambio di destinazione d'uso con esclusione di ogni destinazione residenziale civile od agricola; gli usi ammessi saranno conseguentemente soltanto quelli di servizi residenziali od agricoli (autorimesse, cantine, depositi attrezzi e simili).

8') I progetti di intervento dei lotti 87, 88, 89 e 90, potranno essere approvati soltanto con la preventiva cessione gratuita al Comune del lotto n. 18 del P.P. 8 (ex Marchino) in località Ca' de' Caroli, la cui destinazione è stata variata da residenziale a verde pubblico.

9') Il progetto di intervento del lotto 22, potrà essere approvato soltanto con la contestuale o preventiva realizzazione degli interventi e con la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere da realizzare secondo quanto stabilito nel relativo accordo con i privati, approvato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

LOTTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA

NUMERO PROGRESSIVO LOTTE	LOCALITA'	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME EDIFICABILE	ALLOGGI TEORICI con 450 MC/ALL.
		MQ.	MC.	N.
1	Capoluogo	3.900	5.850	13
2	Fellegara	1.000	900	2
3	Pratissolo	1.700	900	2
4	Pratissolo	3.500	900	2
5	Pratissolo	1.600	900	2
6	Pratissolo	1.200	900	2
7	Pratissolo	1.100	900	2
8	Pratissolo	1.400	900	2
9	Pratissolo	1.000	900	2
10	Pratissolo	1.950	1200	3
11	Pratissolo	1.400	900	2
12	Ca' de Caroli	1.400	900	2
13	Ventoso	900	900	2
14	Ventoso	1.400	900	2
15	Ventoso	1.600	1.200	3
18	Ventoso	950	900	2
19	Ventoso	900	900	2
22	Ventoso	1.500	900	2
21	Ventoso	900	900	2
22	Ventoso	1.000	900	2
23	San Ruffino	1.400	900	2

NUMERO PROGRESSIVO	LOCALITA'	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME EDIFICABILE	ALLOGGI TEORICI con
-----------------------	-----------	-------------------------	-----------------------	------------------------

LOTTI		MQ.	MC.	450 MC/ALL. N.
24	San Ruffino	1.000	900	2
25	San Ruffino	850	900	2
26	San Ruffino	700	900	2
27	San Ruffino	800	900	2
28	San Ruffino	700	900	2
29	Cacciola	1.400	1.800	4
30	Arceto	1.000	900	2
31	Arceto	1.350	900	2
33	Arceto	1.100	900	2
34	Arceto	1.500	900	2
35	Arceto	2.000	900	2
36	Bosco	1.500	900	2
37	Jano	850	900	2
38	Jano	850	900	2
39	Jano	800	900	2
40	Jano	700	900	2
41	Jano	600	900	2
42	Jano	900	900	2
43	Jano	900	900	2
44	Jano	1.200	900	2
45	Jano	950	900	2
46	Jano	1.300	900	2
47	Mazzalasino	600	900	2
48	Ventoso	900	1500	3
49	Ventoso	1250	1200	3
50	Capoluogo	1.200	900	2
51	Fellegara	2.500	900	2
52	Fellegara	1.950	900	2
53	Pratissolo	1.200	900	2
54	Pratissolo	900	900	2
55	Ventoso	1.100	900	2
56	Ventoso	1.300	900	2
57	Cacciola	1.000	900	2

NUMERO PROGRESSIVO LOTTE	LOCALITA'	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.	VOLUME EDIFICABILE MC.	ALLOGGI TEORICI con 450 MC/ALL. N.
---	------------------	--	--	---

58	Cacciola	1.270	900	2
59	Arceto	1.050	900	2
60	Arceto	1.500	900	2
61	Arceto	1.050	900	2
62	Jano	1.150	900	2
63	Jano	1.350	900	2
64	Jano	700	900	2
65	Jano	1.250	900	2
66	Jano	1.150	900	2
67	Jano	650	900	2
68	Arceto	2.000	1.600	4
74	Fellegara	450	450	1
75	Fellegara	900	1.500	4

DATI TECNICI DI PROGETTO SPECIFICI PER I LOTTI 69 – 70 – 71 – 72 - 73

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VOLUME UTILE (MC)	ALLOGGI TEORICI (450 MC/ALL)	AREE DI CESSIONE NEL C.A. (MQ)	AREE DI CESSIONE LIMITROFE AL COMPARTO (Zona "F2" del VIG. PRG)
69	1.100	1.000	2	Strade = 1.300 Parcheggi di U1=500	2.100 da precisare in sede di frazionamento
70	1.300	1.250	3		5.950 da precisare in sede di frazionamento
71	1.300	1.190	3		
72	1.300	1.190	3		
73	1.300	1.190	3		
TOTALE	6.300	5.820	14	1800	8050 da precisare in sede di frazionamento

NUMERO PROGRESSIVO LOTTI	LOCALITA'	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME EDIFICABILE	ALLOGGI TEORICI con 450 MC/ALL.
		MQ.	MC.	N.
76	Fellegara	1050	450	1
77	Fellegara	1000	900	2
78	Pratissolo	2000	1.400	3
79	Ca' de' Caroli	1000	900	2

80	Ventoso	1350	900	2
81	Chiozza	1900	1.800	4
82	Arceto	1050	900	2
84	Chiozza	1500	900	2
85	Arceto	1.000	600	2
86	Capoluogo	3.300	3.300	8
87	Pratissolo	900	570	1
88	Pratissolo	900	945	2
89	Pratissolo	900	945	2
90	Pratissolo	2.500	740	1
91	Scandiano	900	1.350	3
93	Arceto	900	900	2
94	Arceto	900	900	2
95	Arceto	600	900	2

ART. 13.5 BIS - ZONA "B4 BIS" VERDE PRIVATO – PARCHI E VILLE A VOLUMETRIA DEFINITA

1') Tale zona individua lotti di limitate dimensioni immediatamente contigui al tessuto insediativo consolidato, ineditati alla data di adozione del presente P.R.G., facilmente allacciabili alle reti tecnologiche generali e all'impianto urbanizzativo esistente, caratterizzati da bassi indici fondiari, per i quali interessa la conservazione e la valorizzazione del verde alberato esistente, per i quali si prescrive la destinazione a parco privato e a giardino.

2') In tale zona si prescrive la realizzazione di verde privato a servizio ed in stretta integrazione dei nuovi insediamenti, che dovranno assumere le caratteristiche di "parco con villa", riqualificando e valorizzando le aree libere sulla base di un rilievo di dettaglio della situazione di fatto e di progetti di riqualificazione delle aree di proprietà, da valutare in sede di Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Il progetto dovrà essere riferito a tutta l'area di pertinenza con l'indicazione delle piante esistenti e di quelle da porre a dimora, che dovranno essere scelte tra le specie autoctone, delle soluzioni di pavimentazione e di arredo, fermo restando che almeno il 50% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde alberato.

3') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'articolo 13 e gli interventi consentiti sono quelli di nuova costruzione di ville singole o abbinate, nel rispetto degli indici, delle prescrizioni e dei criteri di seguito riportati:

- a) UM = unità minima d'intervento: superficie del lotto data dal perimetro di comparto di attuazione;
- b) DF = indice di densità fondiaria: quello risultante dalle quantità massime di volume utile riportate per ciascun lotto nella tabella allegata in calce al presente articolo, in conformità alla corrispondente numerazione d'ordine evidenziata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- c) Numero massimo degli alloggi: quello risultante nella tabella allegata in calce al presente articolo, in conformità alla corrispondente numerazione d'ordine evidenziata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- d) RC = rapporto massimo di copertura: 30% della SF;
- e) H max = altezza massima: ml. 7,00;
- f) Np = numero massimo di piani abitabili = 2;

- g) VI = indice di visuale libera: ≥ 1 ;
- h) D1 = distanza minima dai confini di proprietà: 5 metri;
- i) D2 = distanza minima dai confini di zona: 5 metri;
- l) D3 = distanza minima da altri edifici: 10 metri;
- m) Distanza minima dalle strade pubbliche esterne al perimetro di C.A., dalla ferrovia e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento dell'edificazione riportati sulle tavole del P.R.G. oppure 7,50 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;
- n) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: minimo 25 mq/100 mq di S.pr residenziale con almeno un posto auto per alloggio e 40 mq/100mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
- o) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. con almeno un posto macchina coperto per alloggio;
- p) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte nel Permesso di costruire;
- q) SP = superficie permeabile del lotto: minimo 50% della SF.

4') Gli interventi edificatori sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale le zone omogenee "G" comprese nel CA, nonché a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti nello stato di fatto.

5') Dovranno inoltre essere rispettati gli eventuali accordi con i privati, approvati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

NUMERO PROGRESSIVO LOTTI	LOCALITA'	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.	VOLUME EDIFICABILE MC.	ALLOGGI N.
92	Ventoso	4.670	1.350	2

ART. 13.6 - ZONA "B5" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE A P.P. DI RECUPERO DI NUOVA FORMAZIONE

1') Tale zona coincide con le aree edificate dei centri urbani che presentano caratteri di degrado ambientale ed edilizio tali da richiedere interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia.

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13, con possibilità di destinazioni d'uso terziarie compatibili con la residenza fino al massimo evidenziato in tabella per ciascun Piano di Recupero, fermo restando che gli usi 3.1 per negozi al dettaglio non potranno superare complessivamente (esistente+progetto) il 10% del volume edificabile nel Piano di Recupero e fatti salvi : le situazioni di fatto nelle quali tali percentuali sono già superiori; i P.R. nei quali sono ammessi esercizi commerciali al dettaglio superiori all'esercizio di vicinato (uso 4.2) evidenziati sulle tavole di zonizzazione del PRG.

3') In tali zone sono consentiti interventi di recupero, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente da attuarsi attraverso piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica o privata.

4') In assenza del piano di recupero sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico - sanitari eventualmente mancanti purché gli stessi non comportino ampliamento delle superfici coperte esistenti.

5') Nella redazione dei piani di recupero e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri :

a) UM = unità minima di intervento : quella coincidente con il perimetro di comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;

b) DT = indice di densità territoriale : quello evidenziato nella seguente tabella :

NUMERO P.R.	MODALITA' DI ATTUAZIONE	ST MQ.	DT o DF MC/MQ	VU TOTALE MC.	VU MAX DESTINABILE AD USI TERZIARI COMPATIBILI	
P.R.1	iniziativa privata	9.200	0,75	6.900	---	---
P.R.3	iniziativa privata	4.000	1,00	4.000	---	---
P.R.4	iniziativa privata	10.600	1,76	18.700	30%	5610 mc
P.R.5	iniziativa privata	4.000	1,00	4.000	30%	1200 mc
P.I.R.6	iniziativa pubblica	13.900	2,00	27.800	30%	8340 mc
P.I.R.7	iniziativa pubblica	9.982	2,65	26.500	18,9%	5000 mc
P.R.8	iniziativa privata	1.000	2,00	2.000	30%	600 mc
P.R.10	iniziativa privata	2.500	2,00	5.000	30%	1500 mc
P.R.12	iniziativa privata	1.800	2,50	4.500	30%	1350 mc
P.R.13	iniziativa privata	1.500	2,50	3.750	30%	1125 mc
P.R.14	iniziativa privata	1.500	2,50	3.750	30%	1125 mc
P.R.15	iniziativa privata	970	2,57	2.500	30%	750 mc
P.R.16	iniziativa privata	50.400	2,00 (1)	37.000	30%	11100 mc
P.R.17	iniziativa privata	900	2,00	1.800	---	---
P.R.18	iniziativa privata	15.000	0,64	9.670	30%	2.900 mc
P.R.19	iniziativa privata	3.200	1,50	4.800	---	---
P.R.20	iniziativa privata	2.800	0,86	2.400	30%	720 mc
P.R.21	iniziativa privata	2.700	2,00	5.400	30%	1620 mc
P.R.22	iniziativa privata	3.500	1,50	5.250	---	---

NUMERO P.R.	MODALITA' DI ATTUAZIONE	ST MQ.	DT o DF MC/MQ	VU TOTALE MC.	VU MAX DESTINABILE AD USI TERZIARI COMPATIBILI	
P.R.23	iniziativa privata	46.141	0,22	10.176	---	---
P.R.25	iniziativa privata	2.000	1.70	3.400	30%	1020 mc
P.R.26	iniziativa privata	1.100	2.20	2.420	30%	726 mc
P.R.27	iniziativa privata	1.750	1.71	3.000	50%	1500 mc
P.R.28	iniziativa privata	19.902	1.432	28.500	26.3%	7500 mc
P.R.29	iniziativa privata	7.000	1.30	9.100	30%	2.730 mc
P.R.30	iniziativa privata	12.800	1.50	19.200	30%	5.760 mc
P.R.31	iniziativa privata	3.040	1.13	3.450	30%	1.035 mc
P.R. 32	Iniziativa privata	6.100	0.93	5.700	30%	1.710 mc
P.R. 33	Iniziativa privata	2.600	2.50	6.500	30%	1.950 mc
P.R. 34	Iniziativa privata	11.400	0.59	6.780	30%	2.034 mc

(1) Calcolato solo sulle aree edificabili del P.R. individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. con rigatura fitta trasversale.

c) RC = rapporto massimo di copertura : 45% della SF;

d) H max = altezza massima : ml. 13,50;

e) Np = numero massimo di piani abitabili : 4;

f) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;

g) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = 5 metri, fatta salva comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione e la possibilità di ricomposizione delle cortine edilizie sui fronti stradali di cui alla successiva lettera i);

h) D3 = distanza minima da altri edifici : 10 metri;

i) Distanza minima dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento all'edificazione riportati sulle tavole del P.R.G., oppure 5 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici, fatta salva la possibilità di ricomposizione delle cortine edilizie sui fronti stradali in sede di studio del piano di recupero;

l) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 25 mq/100 mq di S.pr residenziale con almeno un posto auto per alloggio e 40 mq/100mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

m) P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. con almeno un posto macchina coperto per alloggio e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;

n) Opere di U1 = quelle mancanti e quelle eventualmente convenzionate in sede di piano di recupero.

6') Per il Piano Integrato di Recupero n° 7 di Via Concia, si applicano i parametri urbanistici ed edilizi e le soluzioni progettuali della specifica variante al P.R.G. adottata con D.C. n° 106 del 7/8/1996 e dello studio di fattibilità ad essa allegato.

7') In particolare :

- per le aree del P.R. 20 in località Arceto è consentito, in attesa dell'adozione del Piano di Recupero, l'ampliamento massimo e non ripetibile del magazzino per la stagionatura del grana di 150 Mq. di SU, nel rispetto di una distanza minima dai confini di proprietà e di zona di ml. 5 e nel rispetto del criterio di visuale libera $\geq 0,5$;
- per le aree del P.R.16 in località Fellegara in sede d'intervento dovrà essere localizzata e sottoposta a restauro e risanamento conservativo la ghiacciaia esistente in fregio a Via Botte;
- in sede di attuazione del comparto P.R. 29 si dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di almeno un alloggio per complessivi 200 mc di volume utile, con modalità da definire nella convenzione urbanistica;
- in sede di attuazione del comparto P.R. 31 si dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di almeno un alloggio, per complessivi 150 mc di volume utile, o di opere sostitutive equivalenti da definire nella convenzione urbanistica;
- in sede di attuazione del comparto P.R. 32 si dovranno prevedere:
 - la cessione gratuita al Comune di almeno n. 2 alloggi, per complessivi 400 mc di volume utile, o di opere sostitutive equivalenti da definire nella convenzione urbanistica;
 - la realizzazione di un accesso al comparto da Via Casellette da valutare in sede di progettazione.
- l'attuazione del comparto P.R. 34 è subordinato alla formalizzazione della dismissione delle stalle adiacenti, poste a sud-est, ed al cambio di destinazione dei fabbricati stessi ad usi agricoli compatibili con la zona di rispetto all'abitato ai sensi delle norme urbanistiche vigenti. Nell'attuazione dello stesso l'altezza massima non potrà essere superiore a ml 9,50 e dovrà essere previsto lo spostamento dell'elettrodotto di media tensione esistente.

ART. 13.7 - ZONA "C1" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale riservate all'espansione dei centri urbani attuabili tramite Piano Particolareggiato a carattere planivolumetrico.

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13.

3') Sono consentiti interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie del comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle tavole di azzonamento del P.R.G.

4') I piani particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dovranno essere progettati in conformità ai seguenti criteri, indici e prescrizioni:

a) DT (indice di densità territoriale) e VU (volume utile costruibile) = quelli riportati per ciascun comparto nella tabella allegata:

NUMERO P.P.	MODALITA' DI ATTUAZIONE	ST MQ.	DT o DF MC/MQ	VU MC.	SUP. AREE EDIFICABILI MQ.	TIPOLOGIE EDILIZIE
P.P.4	iniziativa privata	3.000	1,33	4.000	2.000	condominiali
P.P.6	iniziativa pubblica	73.400	1,20 (1)	31.200 (2)	26.000	da definire in sede di P.P.
P.P.8	iniziativa privata	39.320	1,10	41.052	22.067	come da P.P.
P.P.10	iniziativa privata	22.564	1,34 (1)	15.000	11.163	case singole, abbinata, a patio, maisonettes
P.P.11	iniziativa privata	11.178	1,20 (1)	7.800	6.500	case singole, abbinata, schiere, maisonettes
P.P.12	iniziativa privata	3.867	1,33 (1)	4.300	3.221	case singole o abbinata
P.P.13	P.E.E.P. 2° e 3° stralcio	92.800	0,765	70.940	25.800	condominiali schiere
P.P.15	iniziativa privata	22.600	0,93 (1)	10.000	10.800	case singole o abbinata
P.P.16	iniziativa pubblica	72.235	1,26 (1)	33.000 (2)	26.264	da definire in sede di P.P.
P.P.17	iniziativa privata	52.450	0,80 (1)	13.300 (3)	16.500	case singole schiere condominiali
P.P.22	iniziativa privata	26.284	1,00 (1)	9.271	9.271	case singole o abbinata
P.P.23	iniziativa privata	28.200	1,00 (1)	6.500	6.500	case singole o abbinata
P.P.27	iniziativa privata	7.600	1,62 (1)	3.360	2.070	case singole o abbinata

NUMERO P.P.	MODALITA' DI ATTUAZIONE	ST	DT o DF	VU	SUP. AREE EDIFICABILI	TIPOLOGIE EDILIZIE
		MQ.	MC/MQ	MC.	MQ.	
P.P.28	iniziativa privata	5.900	0,42 (1)	1.800 (4)	4.250	case singole o abbinata

(1) Calcolato solo sulle aree edificabili del P.P. individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. con rigatura trasversale.

(2) In sede di studio ed elaborazione dei piani particolareggiati, il 30% del volume utile edificabile dovrà essere riservato ad Edilizia di carattere economico e popolare (PEEP).

(3) Comparto a volumetria definita in forza dell'accoglimento parziale della osservazione n° 204.

(4) Comparto a volumetria definita in forza dell'accoglimento parziale della osservazione n° 122.

b) DF = indice di densità fondiaria risultante: quello stabilito dai PP.PP.;

c) H max = altezza massima : ml. 9,50 per le case singole, abbinata, maisonettes o a schiera; 13,50 per le tipologie condominiali;

d) Np = numero massimo di piani : 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto mansardato per le tipologie di casa singola, abbinata, a schiera; 4 piani fuori terra per le tipologie condominiali;

e) RC, VI e distanza dai confini di proprietà (D1), di zona (D2) e dagli edifici (D3) : quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli articoli 5 e 6 delle presenti Norme;

f) Distanza dalle strade pubbliche esterne ai CA, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. oppure 7,50 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

g) Distanza minima dalle strade interne di servizio ai lotti edificabili : 5 metri;

h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 25 mq/100 mq di S.pr residenziale con almeno un posto auto per alloggio e 40 mq/100mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr con almeno un posto macchina coperto per alloggio e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;

l) Aree di U1 e U2: oltre alle strade, ai pedonali ed ai parcheggi pubblici da prevedersi comunque nel rispetto degli standards minimi di cui alla precedente lettera h), andranno cedute al Comune le aree per verde pubblico urbano o di complesso insediativo almeno in quantità pari a quella evidenziata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. (misurazione grafica);

m) Opere di U1 e di U2: quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

5') L'assetto urbanistico di comparto, riportato con apposita grafia sulle tavole di azzonamento del P.R.G. in scala 1:2000, è indicativo, fermi restando tuttavia l'obbligo di rispettare i vincoli di conservazione del verde alberato di pregio esistente e di dare continuità al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e al sistema del verde pubblico sia nell'ambito del comparto che in riferimento alle aree per servizi pubblici circostanti.

6') Per i comparti già soggetti ad interventi urbanistici preventivi approvati o anche semplicemente adottati prima dell'adozione del presente P.R.G., restano confermate le condizioni e i parametri edificatori previsti dai corrispondenti Piani Particolareggiati, fatte salve le successive varianti approvate nei termini di legge.

7') Per il comparto P.P.17, in base alla convenzione urbanistica da definire in sede di attuazione, dovranno essere previsti un minimo di 1.500 mc e di 6 alloggi da destinare all'affitto a prezzo convenzionato con il Comune sulla base delle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

ART. 14 - ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA

(CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)

1') Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee "D", di cui all'Art. 39 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, che rivestono, nello stato di fatto o alle quali il P.R.G. intende affidare, una prevalente funzione produttiva inerente le attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie con esclusione delle attività produttive specificatamente riferibili al settore agricolo locale regolamentate al successivo Articolo 16 delle presenti Norme.

2') Le specifiche destinazioni di zona produttiva omogenea sono evidenziate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 con le siglature unificate proposte dalla Regione Emilia Romagna secondo le seguenti articolazioni:

- Zona "D1" artigianale-industriale edificata e di completamento : (siglatura "a" o "as" o "i" o "c", Art. 14.1);
- Zona "D2" commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento : (siglatura "c" o "cd" o "at", Art. 14.2);
- Zona "D3" commerciale-direzionale di ristrutturazione soggetta a P.P. : (siglatura "cd", Art. 14.3);
- Zona "D4" artigianale - industriale di espansione soggetta a P.P. : (Art. 14.4);
- Zona "D5" commerciale-direzionale di espansione soggetta a P.P. : (siglatura "cd", Art. 14.5);
- Zona "D6" per attrezzature tecnico-distributive di espansione soggetta a P.P. : (Art. 14.6);
- Zona "D7" per attività produttive speciali : (Art. 14.7).

3') In tali zone sono consentiti gli usi e le attività specificate, per ciascuna sottozona omogenea, nei successivi articoli con i seguenti limiti di intervento:

a) nelle aree produttive libere alla data di adozione del presente P.R.G. non contraddistinte da specifica siglatura di zona omogenea sono ammesse indifferentemente le destinazioni d'uso industriali, artigianali e commerciali fatti salvi i vincoli di destinazione eventualmente derivanti dai piani particolareggiati vigenti o imposti in sede di adozione di piani particolareggiati di nuova formazione; in particolare l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio in sede fissa superiori all'esercizio di vicinato potrà essere consentito solo in corrispondenza degli ambiti, dei comparti e delle sottozone omogenee contraddistinte da specifiche siglature e secondo le tipologie dimensionali massime (MP; MG) evidenziate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., mentre la realizzazione di pubblici esercizi funzionali alle attività insediate e gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq. (esercizi di vicinato) potranno essere consentiti previo parere preventivo di compatibilità ambientale rilasciato dai competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L.;

In particolare nelle zone omogenee "D", previo parere favorevole dei competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L. e fermo restando il rispetto degli indici e dei parametri insediativi delle specifiche norme di sottozona omogenea, sono ammesse le destinazioni d'uso per il commercio al dettaglio in sede fissa relative agli articoli, generi e prodotti seguenti ed assimilabili :

- Mobili, articoli casalinghi, elettrodomestici;
- Attrezzature da campeggio;
- Articoli di ferramenta;
- Articoli di mesticheria;
- Prodotti per l'agricoltura e la zootecnia;
- Autoveicoli;
- Motocicli;
- Articoli nautici;
- Pneumatici;

- Accessori e ricambi per auto, moto e cicli;
- Macchine ed attrezzature per l'ufficio;
- Articoli idro-termo-sanitari;
- Materiali edili;
- Prefabbricati per l'edilizia;
- Materiali per pavimenti e rivestimenti;
- Articoli ed attrezzi da giardino;
- Articoli di allarme e sicurezza;
- G.P.L. in bombole per uso domestico;
- Combustibili solidi;
- Rivendita giornali e riviste;
- Macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'artigianato, l'agricoltura ed il commercio.

Analogamente, nelle zone omogenee "D" del P.R.G. potranno essere insediati, sempre previo parere favorevole dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L. e nel rispetto degli indici e dei parametri insediativi delle singole sottozone omogenee, pubblici esercizi di categoria A e B al fine di garantire il servizio ove questo fosse carente;

- b) la costruzione di nuovi alloggi di custodia e/o per il personale minimo di sorveglianza degli impianti, fatto salvo il criterio della prevalenza della destinazione d'uso produttiva, sarà ammessa nella misura massima di :
- un alloggio e di 150 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie inferiori a 500 mq
 - due alloggi e di 240 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie superiori a 500 mq
- da computarsi nell'ambito della SU complessivamente ammessa dalle norme di zona;
- c) l'eventuale mantenimento di lavorazioni nocive è consentito previo parere dei competenti servizi dell'A.U.S.L. e purché i soggetti richiedenti la concessione ottemperino all'installazione degli impianti di depurazione prescritti per legge;
- d) l'installazione degli impianti di depurazione e la costruzione dei servizi igienico - sanitari mancanti è sempre consentita in ragione delle documentate esigenze anche in caso di avvenuto sfruttamento degli indici urbanistici di P.R.G. purché siano rispettate le seguenti condizioni:
- VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
 - D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona: mt. 5, fatto salvo comunque il rispetto dei limiti di arretramento cartografici del P.R.G.;
 - Distanza minima dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua : limiti di arretramento del P.R.G. o 5 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici.

ART. 14.1 - ZONA "D1" ARTIGIANALE-INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO

1') Tale zona coincide con le aree edificate occupate prevalentemente da fabbricati adibiti a lavorazioni artigianali - industriali o con i lotti interclusi e con le aree libere immediatamente contigue, riservate all'ampliamento delle attività esistenti o al completamento del tessuto urbanizzato a prevalente funzione produttiva artigianale - industriale.

2') Nella zona di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

- NEGOZI E BOTTEGHE (Uso 3.1) e PUBBLICI ESERCIZI (Uso 3.2) nei limiti e alle condizioni precisate alla lettera a) del 3° comma dell'Art. 14.
- ATTREZZATURE COMMERCIALI : Uso 4.2 che comprende gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, siano essi singoli o strutturati in centri commerciali, appartenenti alle tipologie dimensionali delle "medie" e "grandi" strutture di vendita (aventi cioè Sv superiore a 250 mq.) definite all'Art. 11BIS ed altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso. Questo uso è ammesso esclusivamente nelle aree e secondo le tipologie dimensionali massime evidenziate nelle tavole di zonizzazione del PRG.

- OPIFICI ARTIGIANI : Uso 5.1 che comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

- IMPIANTI INDUSTRIALI : Uso 5.2 che comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

- TERZIARIO PRODUTTIVO AVANZATO : Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

- MAGAZZINI E DEPOSITI : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi, anche a cielo aperto, sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

- ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE : Uso 4.9 che comprende attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Limitatamente ad attrezzature sportive e ricreative di carattere privato quali palestre, scuole di ballo, circoli ricreativi e simili.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima : di un alloggio e di 150 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie inferiori a 500 mq; di due alloggi e di 240 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie superiori a 500 mq; compresa nell'ambito della SU complessiva ammessa dalle norme di zona.

4') Nelle zone di cui al presente articolo è vietato l'insediamento "ex novo" di industrie nocive di 1ª classe ai sensi del DM 02/03/87 e sue successive modificazioni ed integrazioni e quelle eventualmente esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., di cui è possibile il mantenimento in conformità ai disposti del 3° comma del precedente art. 14, dovranno dotarsi degli impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti, alle circolari regionali in materia, alle eventuali imposizioni impartite dalle autorità competenti previo parere dei servizi dell'A.U.S.L..

5') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a) UM = unità minima di intervento: comparto di attuazione (CA) o in assenza di questo superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.; 1500 mq. nei casi di lotti di nuova formazione;

b) UF (indice di utilizzazione fondiaria) e RC (rapporto massimo di copertura) = 0,60 mq/mq; per gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente P.R.G. hanno già raggiunto o superato tali valori di UF e RC, potrà essere consentito un ampliamento massimo e non ripetibile del 10% al fine di garantire dimostrate esigenze di mantenimento e qualificazione urbanistica ed ambientale delle attività produttive insediate, fermo restando comunque il rispetto degli altri indici e parametri insediativi dettati nel presente articolo;

c) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$ in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione;

d) H max = altezza massima : mt. 10, esclusi particolari volumi tecnici ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio dei materiali, il Dirigente del Servizio, su parere favorevole della C.E., potrà autorizzare edifici con altezze superiori;

e) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona : quella esistente, con un minimo di mt. 5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;

- f) D3 = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- g) Distanza minima dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua = quella esistente, con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sia un minimo di 10 mt. per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria = minimo 20 mq/100 mq di S.pr. per usi produttivi artigianali-industriali e assimilabili; minimo 40 mq/100 mq di S.pr. per usi commerciali-direzionali e assimilabili;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = minimo 33 mq/100 mq di S.pr. e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;
- l) Superficie permeabile del lotto e aree verdi = quelli esistenti con un minimo del 15% della SF nei casi di nuova edificazione e ampliamento;
- m) Aree di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento e quelle eventualmente richieste in sede di concessione;
- n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di concessione.

6') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificato, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere c); e); f) del precedente 5' comma, è facoltà del Dirigente, su parere favorevole della Commissione Edilizia, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

7') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione (CA) con la siglatura "CONV" (convenzionato), gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo con il quale il richiedente si impegna : a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del CA; a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto gli impianti depuranti e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dall'U.T.C. e dai competenti servizi dell'A.U.S.L..

8') In caso di zone D1 già oggetto di P.P. attuativi per i quali non sia scaduta la validità delle convenzioni corrispondenti, valgono le condizioni insediative, gli indici, i parametri stabiliti dalle convenzioni stesse; allo scadere di queste sui lotti liberi dovranno essere osservate anche le condizioni di intervento eventualmente più restrittive stabilite dalle presenti norme.

9') Per il comparto di attuazione convenzionato localizzato a Fellegara in Via Armani, ampliato con la 16^a Variante Parziale al P.R.G., è ammesso esclusivamente l'uso 5.4 di cui al precedente comma 2'), fermo restando tutti gli altri parametri dettati dal presente articolo. Inoltre gli interventi edificatori sull'area oggetto di variante sono subordinati alla sottoscrizione di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo con la quale il soggetto attuatore si impegna tra l'altro a realizzare le seguenti opere fuori comparto: sistemazione della sede stradale di Via Armani e completamento del parcheggio pubblico vicino al cimitero di Fellegara.

10') Per l'area localizzata a Scandiano in Via Tintoretto, delimitata da perimetro per medie strutture di vendita, l'insediamento di attività comprese nell'uso 3.1 "negozi e botteghe", oltre a quanto previsto dall'art. 14, comma 3', è consentito anche per negozi di "abbigliamento" con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati (esercizi di vicinato).

ART. 14.2 - ZONA "D2"COMMERCIALE - DIREZIONALE E TURISTICO - ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO

1') Tale zona coincide con le aree urbane edificate occupate prevalentemente da fabbricati destinati alle attività commerciali e direzionali (contraddistinti dalla siglatura "c" o "cd") o da alberghi, pensioni, ristoranti e strutture ricettive turistiche assimilabili (contraddistinti dalla siglatura "at") e con i lotti liberi interclusi o immediatamente contigui riservati nel P.R.G. all'ampliamento e al completamento di tali attività.

2') Nella zona di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

- **NEGOZI E BOTTEGHE** : Uso 3.1 che comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia dimensionale degli "esercizi di vicinato" (Sv non superiore a 250 Mq.) e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.

- **PUBBLICI ESERCIZI** : Uso 3.2 che comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

- **UFFICI E STUDI** : Uso 3.3 che comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

- **ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E DIREZIONALI** : Uso 4.1 che comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > 300 mq..

- **ATTREZZATURE COMMERCIALI** : Uso 4.2 che comprende gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, siano essi singoli o strutturati in centri commerciali, appartenenti alle tipologie dimensionali delle "medie" e "grandi" strutture di vendita (aventi cioè Sv superiore a 250 mq.) definite all'Art. 11BIS ed altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

Questo uso è ammesso esclusivamente nelle aree e secondo le tipologie dimensionali massime evidenziate nelle tavole di zonizzazione del PRG.

- **ATTREZZATURE ESPOSITIVE** : Uso 4.3 che comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

- **ATTREZZATURE RICETTIVE** : Uso 4.4 che comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

- **ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO** : Uso 4.8 che comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo previa valutazione di compatibilità ambientale e convenzione attuativa per la realizzazione dei parcheggi pubblici mancanti o carenti nello stato di fatto.

- **ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE** : Uso 4.9 che comprende attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Limitatamente ad attrezzature sportive e ricreative di carattere privato quali palestre, scuole di ballo, circoli ricreativi e simili.

- **TERZIARIO PRODUTTIVO AVANZATO** : Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

- **MAGAZZINI E DEPOSITI** : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli

autotrasportatori e le rimesse degli automezzi, ammesso unicamente nella zona commerciale-direzionale di Via Partitora ad Arceto.

In particolare per la zona "D2" introdotta con variante specifica del settembre 2000 (Var. 9) sono consentiti unicamente gli usi 3.2 e 4.4. da definire più dettagliatamente in sede d'intervento e di stipula della convenzione attuativa.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima : di un alloggio e di 150 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie inferiori a 500 mq; di due alloggi e di 240 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie superiori a 500 mq; compresa nell'ambito della SU complessiva ammessa dalle norme di zona, fatte salve le situazioni esistenti a destinazione mista nelle quali le superfici utili residenziali sono già superiori nello stato di fatto alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G..

4') Nella zona di cui al presente articolo è sempre vietato l'insediamento di attività comportanti lavorazioni nocive di qualsiasi genere e natura comprese negli elenchi di cui al D.M. 02/03/1987 e sue successive modificazioni ed integrazioni e quelle eventualmente esistenti potranno subire modifiche solo per essere adeguate alle previsioni del P.R.G..

5') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10 da attuarsi per intervento diretto secondo gli indici e le prescrizioni di seguito riportate:

- a) UM = unità minima di intervento : superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.; 1500 mq nei casi di lotti di nuova formazione;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,60 mq/mq di SF comprensivo della SU residenziale ovvero UF esistente + 10% una tantum;
- c) RC = rapporto massimo di copertura : 60% della SF comprensivo della SU residenziale ovvero RC esistente + 10% una tantum;
- d) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
- e) H max = altezza massima : ml. 12;
- f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente, con un minimo di 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica, sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- g) D3 = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- h) Distanza minima dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua = quella esistente, con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. sia un minimo di 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria = minimo 40 mq/100 mq di S.pr.;
- l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = minimo 33 mq/100 mq di S.pr. e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;
- m) Superficie permeabile sistemata a verde = minimo del 15% della SF;
- n) Aree di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento e quelle eventualmente richieste in sede di concessione;
- o) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di concessione.

6') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificato, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere d); f); g); del precedente 5' comma, è facoltà del Dirigente, su parere favorevole della Commissione Edilizia, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

7') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione (CA) con la siglatura "CONV" (convenzionato), gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo con il quale il richiedente si impegna : a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del CA; a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto gli impianti depuranti e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dall'U.T.C. e dai competenti servizi dell'A.U.S.L..

8') In caso di zone D2 già oggetto di P.P. attuativi per i quali non sia scaduta la validità delle convenzioni corrispondenti, valgono le condizioni insediative, gli indici, i parametri stabiliti dalle convenzioni stesse; allo scadere di queste sui lotti liberi dovranno essere osservate anche le condizioni di intervento eventualmente più restrittive stabilite dalle presenti norme.

9') In particolare per la zona D2 localizzata ad Arceto in Via Partitora sottoposta a convenzione (CONV) sono ammessi unicamente gli usi 3.3; 4.1; 5.4 del precedente 2' comma, fermo restando tutti gli altri parametri dettati al presente articolo;

10') In particolare per la zona D2 localizzata a Pratissolo sulla S.S. 467, introdotta con la 16^a Variante Parziale al P.R.G., l'uso 4.2 "Attrezzature Commerciali" é ammesso limitatamente ad una sola struttura di vendita medio piccola, con Superficie di vendita contenuta entro 500 metri quadrati, sono ammessi tutti gli altri usi dettati dal presente articolo, nonché l'uso 5.1 " Opifici artigiani". Il progetto di intervento dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale e dovrà essere sottoposto a convenzione o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso dal vicino P.P. 6.

11') In particolare per la zona D2 localizzata a Scandiano in Viale Mazzini, assoggettata a Comparto di Attuazione convenzionato dalla 17^a variante parziale al P.R.G., é ammesso l'ampliamento della esistente struttura di vendita medio piccola, contenuto entro le superfici massime complessive (esistente + progetto) di 1.500 metri quadrati di SU e di 1.000 metri quadrati di Superficie di vendita. Il progetto di intervento dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale e dovrà essere sottoposto a convenzione o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto. Dovrà inoltre essere rispettato l'accordo con i privati, approvato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

ART. 14.3 - ZONA "D3" COMMERCIALE - DIREZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona comprende le aree del P.R.11 del capoluogo relative al centro commerciale-direzionale previsto in sostituzione di edifici produttivi esistenti da trasferire.

2') Gli usi ammessi sono :

- **NEGOZI E BOTTEGHE** : Uso 3.1 che comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia dimensionale degli "esercizi di vicinato" (Sv non superiore a 250 Mq.) e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.

- **PUBBLICI ESERCIZI** : Uso 3.2 che comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

- UFFICI E STUDI : Uso 3.3 che comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E DIREZIONALI : Uso 4.1 che comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > 300 mq..

- ATTREZZATURE COMMERCIALI : Uso 4.2 che comprende gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, siano essi singoli o strutturati in centri commerciali, appartenenti alle tipologie dimensionali delle "medie" e "grandi" strutture di vendita (aventi cioè Sv superiore a 250 mq.) definite all'Art. 11BIS ed altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

Questo uso è ammesso secondo la tipologia dimensionale massima evidenziata nella tavola 13.1 di zonizzazione del PRG.

- ATTREZZATURE ESPOSITIVE : Uso 4.3 che comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

3') Sono inoltre ammessi, nel limite del 30% della SU complessiva ammessa dalle norme di zona,
- ABITAZIONI PRIVATE: Uso 1.1 che comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali.

4') Gli interventi consentiti sono tutti quelli elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10, da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica da riferire all'intera superficie di comparto CA riportata sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000.

5') Il piano particolareggiato di attuazione dovrà essere corredato dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata e dal regolamento edilizio comunale vigente e dovrà essere progettato nel rispetto delle prescrizioni generali d'intervento di cui al precedente articolo 14 ed in conformità agli indici e ai criteri di seguito elencati:

- a) UT = indice di utilizzazione territoriale . da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto urbanistico di attuazione = 4500 mq/ha di ST;
- b) RC = rapporto di copertura risultante : quello ammesso nel P.P.;
- c) H max = altezza massima : 10 metri esclusi particolari volumi tecnici;
- d) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- e) D1, D2 e D3 = Distanze minime dai confini di proprietà, di zona e da altri edifici = 10 metri, fatta salva la previsione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- f) Distanza minima dalle strade pubbliche, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e 10 metri per le strade interne;
- g) Aree scoperte sistemate a verde e superficie permeabile = minimo 15% della superficie dei lotti edificabili;
- h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 40 mq/100 mq di S.pr.;
- i) P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;

- l) Aree di U1 = quelle pubbliche o di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature) individuate in sede di P.P., con un minimo per le aree di verde pubblico di 60 mq/100 mq di SU;
- m) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione;
- n) E' previsto l'intervento conservativo sugli edifici individuati di valore tipologico-architettonico-ambientale in conformità alle schede operative della conservazione n° 282 e 283 allegate alla disciplina particolareggiata.

ART. 14.4 - ZONA "D4" ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le parti inedificate del territorio comunale che il P.R.G. riserva all'espansione delle attività artigianali - industriali, sia attraverso il trasferimento di attività già insediate sia attraverso l'insediamento di nuove attività.

2') Gli usi ammessi sono :

- **NEGOZI E BOTTEGHE (Uso 3.1) e PUBBLICI ESERCIZI (Uso 3.2)** nei limiti e alle condizioni precisate alla lettera a) del 3° comma dell'Art. 14.

- **ATTREZZATURE COMMERCIALI** : Uso 4.2 che comprende gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, siano essi singoli o strutturati in centri commerciali, appartenenti alle tipologie dimensionali delle "medie" e "grandi" strutture di vendita (aventi cioè Sv superiore a 250 mq.) definite all'Art. 11BIS ed altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

Questo uso è ammesso esclusivamente nelle aree e secondo le tipologie dimensionali massime evidenziate nelle tavole di zonizzazione del PRG.

- **ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE** : Uso 4.9 che comprende attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Limitatamente ad attrezzature sportive e ricreative di carattere privato quali palestre, scuole di ballo, circoli ricreativi e simili.

- **OIFICI ARTIGIANI** : Uso 5.1 che comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

- **IMPIANTI INDUSTRIALI** : Uso 5.2 che comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

- **TERZIARIO PRODUTTIVO AVANZATO** : Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

- **MAGAZZINI E DEPOSITI** : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi, anche a cielo aperto, sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima : di un alloggio e di 150 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie inferiori a 500 mq; di due alloggi e di 240 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie superiori a 500 mq; compresa nell'ambito della SU complessiva ammessa dalle norme di zona.

4') Eventuali usi direzionali possono essere ammessi dall'Amministrazione Comunale in sede di adozione del piano particolareggiato attuativo, mentre è sempre vietato l'insediamento di industrie nocive di 1ª classe comprese negli elenchi di cui al D.M. 02/03/1987 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

5') Gli interventi consentiti sono quelli di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie di comparto CA riportato sulle tavole di azionamento del P.R.G. e con obbligo di riservare, in sede di studio del P.P.3, almeno 29.000 MQ di Sf da assegnare a prezzi convenzionati a soggetti indicati dal Comune attraverso bando pubblico.

6') Il piano particolareggiato di attuazione dovrà essere corredato dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dal regolamento edilizio comunale vigente e dovrà essere progettato nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- a) UT = indice di utilizzazione territoriale : da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto urbanistico di attuazione = 4500 mq/ha di ST;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria risultante : quello del progetto di P.P.;
- c) RC = rapporto di copertura risultante: quello ammesso nel P.P.;
- d) H max = altezza massima : mt. 10, esclusi particolari volumi tecnici;
- e) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- f) D1, D2 e D3 = distanze minime dai confini di proprietà, di zona e da altri edifici : 10 metri;
- g) Distanza minima dalle strade pubbliche, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e mt. 10 per le strade interne;
- h) Aree scoperte sistemate a verde e superficie permeabile = minimo 20% della superficie dei lotti edificabili;
- i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 5% della superficie del CA;
- l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = minimo 33 mq/100 mq di S.pr. e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;
- m) Aree di U1 e U2 = quelle di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature) individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 internamente al comparto, da cedere al comune nella misura minima del 15% della ST (oltre alle sedi viarie) di cui il 10% destinato a verde pubblico ed attrezzature collettive ed il 5% a parcheggi pubblici;
- n) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

7') Il P.R.G. individua quattro comparti artigianali-industriali di espansione (PP2; PP3; PP14; PP30). Per il P.P.3, P.P.14 e P.P.30 in sede d'intervento dovrà essere osservato di massima lo schema organizzativo riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., con possibilità di ridefinizione della viabilità a fondo cieco, della ST e dei parcheggi in sede di Piano Particolareggiato cui competerà la determinazione definitiva della superficie fondiaria e delle quote di cessione delle aree verdi di urbanizzazione primaria e secondaria da far gravare sull'insediamento nel rispetto comunque dell'art. 46 della legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

Per il P.P.2 valgono gli indici, i parametri e le condizioni insediative del Piano Particolareggiato d'iniziativa privata vigente, il quale potrà essere eventualmente modificato per adeguarsi alle presenti norme.

8') Il P.R.G. individua un comparto artigianale di espansione (P.P. 34) in ampliamento ad area destinata ad attività produttive speciali già oggetto di P.P. di recupero ai sensi dell'art. 14.7 comma 4. Nell'attuazione di tale comparto non sono ammessi gli usi 5.2 "impianti industriali". Dovrà inoltre essere rispettato l'accordo con i privati, approvato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

ART. 14.5 - ZONA "D5" COMMERCIALE - DIREZIONALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona comprende le aree del P.P.7 in località Pratissole riservate all'espansione e al potenziamento degli insediamenti commerciali esistenti e al potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici a servizio della frazione.

2') Gli usi ammessi sono :

- **NEGOZI E BOTTEGHE** : Uso 3.1 che comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia dimensionale degli "esercizi di vicinato" (Sv non superiore a 250 Mq.) e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.

- **PUBBLICI ESERCIZI** : Uso 3.2 che comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

- **UFFICI E STUDI** : Uso 3.3 che comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

- **ATTREZZATURE COMMERCIALI** : Uso 4.2 che comprende gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, siano essi singoli o strutturati in centri commerciali, appartenenti alle tipologie dimensionali delle "medie" e "grandi" strutture di vendita (aventi cioè Sv superiore a 250 mq.) definite all'Art. 11BIS ed altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

Questo uso è ammesso secondo la tipologia dimensionale massima evidenziata nella tavola 13.4 di zonizzazione del PRG.

- **ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE** : Uso 4.9 che comprende attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Limitatamente ad attrezzature sportive e ricreative di carattere privato quali palestre, scuole di ballo, circoli ricreativi e simili.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima : di un alloggio e di 150 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie inferiori a 500 mq; di due alloggi e di 240 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie superiori a 500 mq; compresa nell'ambito della SU complessiva ammessa dalle norme di zona.

4') E' inoltre ammessa la costruzione di superfici per usi sociali e collettivi secondo le previsioni specifiche del P.P. attuativo, ferma restando la prevalente destinazione commerciale - direzionale.

5') Gli interventi consentiti sono quelli di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica da riferire all'intera superficie di comparto CA riportata sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000.

6') Il piano particolareggiato di attuazione dovrà essere corredato dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata e dal regolamento edilizio comunale vigente e dovrà essere progettato nel rispetto delle prescrizioni generali d'intervento di cui al precedente articolo 14 ed in conformità agli indici e ai criteri di seguito elencati:

a) UT = indice di utilizzazione territoriale : da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto urbanistico di attuazione = 4500 mq/ha di ST;

b) RC = rapporto di copertura risultante : quello ammesso nel P.P.;

c) H max = altezza massima : 10 metri esclusi particolari volumi tecnici;

d) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;

- e) D1, D2 e D3 = distanze minime dai confini di proprietà, di zona e da altri edifici = 10 metri, fatta salva la previsione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- f) Distanza minima dalle strade pubbliche, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e 10 metri per le strade interne;
- g) Aree scoperte sistemate a verde e superficie permeabile = minimo 15% della superficie dei lotti edificabili;
- h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 40 mq/100 mq di S.pr.;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;
- l) Aree di U1 = quelle di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde alberato) individuate in sede di P.P. nel rispetto delle indicazioni di assetto evidenziate sulla tavola di zonizzazione del P.R.G.;
- m) Aree di U2 = 60 mq/100 mq di SU di cui almeno il 50% destinabile a parcheggio pubblico di U2;
- n) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

ART. 14.6 - ZONA "D6" PER ATTREZZATURE TECNICO - DISTRIBUTIVE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le aree del P.P.25; P.P.26; P.P.29; P.P.31; P.P.32; P.P. 33; che il P.R.G. riserva al trasferimento delle attività tecnico - distributive già insediate nel territorio comunale.

2') Gli usi ammessi sono quelli di tipo 5.4 e cioè :

- **MAGAZZINI E DEPOSITI**, che comprendono magazzini e depositi, anche a cielo aperto, sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima : di un alloggio e di 150 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie inferiori a 500 mq; di due alloggi e di 240 mq di SU per superfici utili produttive o terziarie superiori a 500 mq; compresa nell'ambito della SU complessiva ammessa dalle norme di zona.

4') Gli interventi consentiti sono quelli di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata per il P.P.25 (area Berni-Nestlè), il P.P.29 e il P.P.31, e P.I.P., ai sensi dell'art. 24 della L. Rg. 47/78 modificata ed integrata, per il P.P.26, da riferire all'intera superficie di comparto (CA) riportato sulle tavole di azzonamento del P.R.G.

5') Il piano particolareggiato di attuazione dovrà essere corredato dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dal regolamento edilizio comunale vigente e dovrà essere progettato nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- a) UT = indice di utilizzazione territoriale : da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto urbanistico di attuazione = 4500 mq/ha di St;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria risultante : quello del progetto di P.P.;
- c) RC = rapporto di copertura risultante : quello ammesso nel P.P.;
- d) H max = altezza massima : mt. 10, esclusi particolari volumi tecnici; per il P.P. 32 H max mt. 13 per i lotti n. 5 – 6 – 7 individuati dalla variante al P.P.;

- e) VI = indice di visuale libera : ≥ 0.5 ;
- f) D1, D2 e D3 = distanze minime dai confini di proprietà, di zona e da altri edifici = 10 metri, fatta salva la previsione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- g) Distanza minima dalle strade pubbliche, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. e mt. 10 per le strade interne;
- h) Aree scoperte sistemate a verde e superficie permeabile = minimo 15% della superficie dei lotti edificabili;
- i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 5% della superficie del CA;
- l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. e dotazioni dettate al precedente Art. 11 BIS per gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa;
- m) Aree di U1 e U2 = quelle di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature) individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 internamente al comparto da cedere al comune nella misura minima del 15% della ST (oltre alle sedi viarie) di cui il 10% destinato a verde pubblico ed attrezzature collettive ed il 5% a parcheggi pubblici;
- n) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

6') In sede d'intervento dovrà essere osservato di massima lo schema organizzativo riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., con possibilità di ridefinizione della viabilità a fondo cieco, della ST e dei parcheggi in sede di Piano Particolareggiato cui competerà la determinazione definitiva della superficie fondiaria e delle quote di cessione delle aree verdi di urbanizzazione primaria e secondaria da far gravare sull'insediamento nel rispetto comunque dell'art. 46 della legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

7') Per il P.P.25 (Berni-Nestlè), restano confermate le condizioni e i parametri edificatori previsti dal Piano Particolareggiato vigente.

8') In particolare :

- Per il P.P.29 inserito in controdeduzione alla osservazione n° 76, gli interventi edificatori sono subordinati alle operazioni di risanamento ecologico-ambientale relative allo smantellamento dell'ex deposito carburanti in conformità ai progetti specifici approvati dal Comune su parere dei competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell' A.U.S.L.;
- Per il P.P.31 inserito in controdeduzione alla osservazione n° 8 F.T., si specifica che lo strumento di attuazione è il Piano Particolareggiato di iniziativa privata da adottarsi entro 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G. e che gli insediamenti ammessi sono unicamente quelli conseguenti al trasferimento della attività di deposito e commercializzazione di materiali edili localizzata in corrispondenza del P.R. 22 di Arceto, da realizzarsi nel rispetto degli indici e dei criteri di cui ai precedenti comma dell'articolo;
- Per il P.P.32 e P.P. 33 gli interventi consentiti sono quelli di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite piano particolareggiato di iniziativa privata, da riferire all'intera superficie di comparto CA riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e con obbligo di riservare, in sede di studio del P.P., almeno il 20% della Sf per il P.P. 32 e il 30% della Sf per il P.P. 33 da assegnare a prezzi convenzionati a soggetti indicati dal Comune attraverso bando pubblico.
- Per il P.P.33 inoltre, dovrà essere prevista in sede di convenzione urbanistica la partecipazione al 50% dei costi complessivi di realizzazione della nuova strada prevista nel P.P.26., essendo la stessa a servizio di entrambi i comparti.

ART. 14.7 - ZONA "D7" PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE SPECIALI

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale interessate da attività produttive che per la loro specificità, per i livelli di inquinamento, per la loro particolare collocazione nel contesto urbano e territoriale richiedono discipline d'intervento mirate sia al controllo pubblico delle iniziative edificatorie sia al perseguimento di obiettivi di eliminazione delle fonti inquinanti e di mitigazione dell'impatto ambientale.

2') A tali fini, le norme di P.R.G. riconoscono le attività esistenti evidenziate in cartografia con specifica retinatura e specifiche simbologie ("i" - industriale; "is" - industriale speciale ceramico; "for" - fornace per produzione di materiale in cotto non ceramico; "mc" - macellazione e lavorazione carni; "tc" - trasformazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari; "dm" - demolizione e commercializzazione rottami metallici; "DC" - deposito carburanti; stazione di servizio; "La" - stazione autolavaggio) ed ammettono la prosecuzione delle attività in atto nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento, consentendo per intervento diretto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3') Interventi relativi alle aziende insediate alla data di adozione della Var. Gen. al P.R.G. che prevedano : limitati ampliamenti finalizzati alla razionalizzazione e alla qualificazione ambientale delle attività in atto; parziali cambi di destinazione d'uso; potenziamenti dei cicli produttivi anche se non connessi ad opere edili; sono subordinati all'approvazione in Consiglio Comunale dei progetti e alla stipula di specifica convenzione attuativa con la quale i soggetti attuatori si impegnano al rispetto dei progetti approvati; a realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto tutti gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto ambientale, nonché a dotarsi degli impianti depuranti che, in base alla vigente legislazione in materia, saranno ritenuti indispensabili dall'U.T.C. e dai competenti servizi dell' A.U.S.L. cui dovranno essere sottoposti i progetti di intervento.

4') Interventi diversi da quelli di cui al precedente 3' comma nonché le trasformazioni dello stato di fatto conseguenti al trasferimento o alla cessazione delle attività in atto alla data di adozione della Var. Gen. al P.R.G., possono essere proposti solo tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e a condizione che siano finalizzati all'inserimento degli usi sociali; terziari diffusi e specializzati; produttivi urbani di cui ai precedenti articoli 11.2; 11.3; 11.4; 11.5, con la precisazione che per l'inserimento di usi relativi al commercio al dettaglio in sede fissa dovrà essere rispettato anche quanto prescritto all'Art. 11 BIS.

5') Nei casi di cui al precedente 4' comma, il Piano Particolareggiato dovrà essere riferito all'intera area compresa entro il perimetro di "comparto di attuazione" e dovrà essere elaborato rispettando gli indici ed i parametri insediativi di cui al precedente articolo 14.4.

6') Per l'eventuale conversione degli insediamenti esistenti in aree a prevalente destinazione residenziale, il Comune opererà attraverso l'adozione di una specifica variante al P.R.G..

7') In particolare per le aree individuate nel P.R.G. con la siglatura "dm" (demolizione e commercializzazione rottami metallici), è fatto obbligo ai titolari delle imprese in attività o di nuovo insediamento di provvedere:

- alla recinzione degli spazi adibiti all'attività produttiva e alla regolazione degli accessi carrabili sulla viabilità pubblica secondo le indicazioni impartite dal Comune;
- all'installazione degli impianti igienico - sanitari eventualmente mancanti;
- all'installazione degli impianti di depurazione ritenuti necessari dal Comune in base al parere dei competenti uffici dell'A.U.S.L.;
- alla sistemazione, al convogliamento e/o alla depurazione delle acque superficiali;
- al miglioramento delle condizioni ambientali attraverso la demolizione dei manufatti precari, l'ordinato stoccaggio delle merci, la realizzazione dei piazzali di sosta e manovra interni al lotto;
- alla realizzazione delle necessarie aree di parcheggio pubblico, da prevedersi esternamente alla recinzione almeno nella misura di 15 posti macchina con un minimo di 200 mq per impresa.

A tal fine il Sindaco, previo parere dei competenti uffici dell'A.U.S.L., inviterà le imprese ad adeguarsi alle disposizioni di P.R.G. entro due anni dalla data di inoltro dell'invito medesimo e, ove le imprese suddette non ottemperino alle disposizioni impartite, potrà adottare i provvedimenti coercitivi consentiti dalle leggi vigenti.

8') L'attività edilizia nelle zone per la demolizione ed il commercio di rottami metallici è consentita per intervento diretto con l'osservanza dei seguenti indici e delle seguenti prescrizioni:

- a) UM = unità minima di intervento : intera area individuata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria per gli spazi coperti o edificati : 0,30 mq/mq di superficie del lotto d'intervento comprensivi dell'eventuale superficie residenziale, che è ammessa nei limiti massimi di un alloggio e di 150 Mq. di S.pr.;
- c) RC = rapporto massimo di copertura : 30% della superficie del lotto;
- d) H max = altezza massima : mt. 8,50;
- e) VI = indice di visuale libera : ≥ 1 ;
- f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = 5 metri;
- g) D3 = distanza minima da altri edifici esterni al lotto = 20 metri;
- h) Distanza dalle strade pubbliche = limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e 5 metri per le strade interne;
- i) Distanza dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- l) P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. richiesti solo per la parte residenziale;
- m) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 10% della superficie del lotto d'intervento;
- n) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 200 mq per azienda posti esternamente alla recinzione e fatte salve maggiori quantità richieste in sede di concessione;
- o) Opere ed aree di U1 = quelle previste nel progetto e quelle eventualmente imposte in sede di concessione in relazione alle carenze riscontrabili nello stato di fatto.

9') La richiesta di concessione ad edificare è subordinata alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il quale i richiedenti si impegnano alla realizzazione delle opere di U1 mancanti, alla formazione di aree boscate con essenze autoctone da piantumare in corrispondenza delle aree laterali al Rio Riazzone per una profondità almeno pari alle aree di proprietà classificate a verde privato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G..

10') In particolare per le zone "D7" introdotte nel PRG con specifica variante del settembre 2000 è consentito unicamente lo stoccaggio a cielo aperto dei veicoli da demolire nell'ambito del capannone industriale esistente sul confinante lotto del P.P.20 "F.LLI PEDRONI", previa acquisizione delle autorizzazioni di legge e dei pareri preventivi dei competenti Uffici dell'ARPA e della AUSL.

Nel caso di cessazione della attività di stoccaggio di cui sopra è prescritto il recupero ambientale dei terreni interessati ed il ripristino dello stato naturale dei luoghi.

E' vietata la costruzione di superfici edificate ed anche l'eventuale impermeabilizzazione del sito, con opportune tecniche, sarà ammesso solo se prescritto dai competenti uffici dell'ARPA e della AUSL come prevenzione dei rischi di inquinamento delle risorse idriche superficiali e profonde.

11') Per la zona "D7" posta a Bosco in Via dell'Industria, già sede della ditta Runway s.r.l., possono essere proposti per intervento diretto trasformazioni dello stato di fatto, anche finalizzati all'insediamento

di altre aziende, che comportino ristrutturazione edilizia, modesti ampliamenti, parziali cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, restando comunque esclusa la ristrutturazione urbanistica, assoggettata alle disposizioni di cui ai precedenti 4' e 5' comma.

ART. 15 - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

1') Tali zone corrispondono alle zone omogenee F e G di cui all'art. 2, lettera F, del D.M. 2/4/68 n° 1444 e all'art. 13 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, e vengono evidenziate nella cartografia di P.R.G. con apposite simbologie atte a specificare la tipologia del servizio cui le aree sono destinate nello stato di fatto o destinabili sulla base dei progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente legislazione in materia urbanistica e di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

2') Le superfici individuate con le destinazioni di zona omogenea di cui al presente articolo, garantiscono le dotazioni minime di aree per attrezzature ed impianti di interesse generale di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 n° 1444 e per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo di cui all'articolo 46 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata.

3') Nei casi in cui dette aree ricadano in zone residenziali e/o produttive soggette a piano particolareggiato, a piano di recupero, a concessione onerosa e convenzionata, delimitate da perimetro di comparto urbanistico di attuazione CA, costituiscono le aree per gli standards e di cessione del comparto.

4') In questi casi, l'intervento sulle aree pubbliche e per gli standards di comparto edificatorio avviene nel rispetto delle presenti norme e degli articoli che vanno dal 15.1 al 15.16, secondo le modalità specificate in sede di piano urbanistico attuativo e/o in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

5') Nei casi in cui dette aree siano previste nel P.R.G. esternamente ai comparti unitari d'intervento, costituiscono la dotazione dello stato di fatto e individuano ambiti di ampliamento dei servizi pubblici esistenti o di recupero degli standards mancanti per sopperire al fabbisogno minimo rapportato alla popolazione insediata alla data di adozione del P.R.G..

6') In questi casi l'intervento è, di norma, attuato nel rispetto delle presenti norme ed in particolare degli articoli che regolamentano le specifiche destinazioni di sottozona omogenea F o G, dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici e privati che abbiano titolo ad intervenire ai sensi di legge tranne che per gli eventuali parcheggi di urbanizzazione primaria P1 che sono posti a carico dei richiedenti le concessioni edificatorie.

7') Quando sulle tavole di progetto del P.R.G. sia riportata la simbologia di zona omogenea F o G privata ma di avvalimento pubblico, gli interventi contemplati dalle presenti norme possono sempre essere attuati dai soggetti singoli o organizzati, dagli Enti e dalle società che dimostrino di aver titolo all'intervento nelle forme e nei modi di legge.

8') Le zone di uso pubblico e di interesse generale previste nel P.R.G. si suddividono in:

- Zona "F1" di tutela naturalistica per riserve naturali o aree protette (Art. 15.1);
- Zona "F2" per parchi territoriali (Parco fluviale del Tresinaro) (Art. 15.2);
- Zona "F3" per attrezzature ospedaliere e socio-sanitarie (Art. 15.3);
- Zona "F4" per attrezzature scolastiche (Art. 15.4);
- Zona "F5" per attrezzature culturali e di spettacolo (Art. 15.5);
- Zona "F6" per attrezzature fieristiche e distributive (Art. 15.6);
- Zona "F7" per attrezzature amministrative e civili (Art. 15.7);
- Zona "F8" per attrezzature militari (Art. 15.8);

- Zona "F9" per attrezzature tecnologiche (Art. 15.9);
- Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere (Art. 15.10);
- Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere (Art. 15.11);
- Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale (Art. 15.12);
- Zona "G4" per servizi tecnologici oannonari di livello comunale (Art. 15.13);
- Zona "G5" per i parcheggi di urbanizzazione (Art. 15.14);
- Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto (Art. 15.15);
- Zona per impianti ferroviari e relative fasce di rispetto (Art. 15.16).

ART. 15.1 - ZONA "F1" - DI TUTELA NATURALISTICA PER RISERVE NATURALI O AREE PROTETTE

1') Comprende le aree che configurano il complesso naturalistico ambientale localizzato in località Pianderna.

2') La zona si attua previa adozione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica estesi a convenienti intorno sulla base di progetti elaborati dai competenti uffici dell'Amministrazione Provinciale o dalla stessa Amministrazione Comunale previo accordo con i competenti uffici dei servizi regionali interessati.

3') Nelle zone di cui al presente articolo valgono le seguenti prescrizioni :

Sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti :

- a) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla conservazione degli ambienti naturali;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;
- c) i mutamenti d'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicitazione delle funzioni di ricerca scientifica, studio, osservazione e custodia;
- d) la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare, dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo;
- e) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola;
- f) l'esercizio delle attività ittiche esclusivamente entro i limiti dei siti in cui tali attività siano già in atto alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- g) la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto all'undicesimo comma dell'art. 10 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale;

- h) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
- i) l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti delle aree in cui fosse consentito alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale; è comunque fatto divieto di modificare in riduzione, revocare o non rinnovare le zone di ripopolamento e cattura e le oasi di riproduzione della fauna istituite, alla medesima data, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la disciplina dell'attività venatoria;
- l) le attività escursionistiche;
- m) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.

4') Nelle zone di cui al presente articolo, inoltre, non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

ART. 15.2 - ZONA "F2" - PER PARCHI TERRITORIALI (PARCO FLUVIALE DEL TRESINARO)

1') Tale zona comprende le aree pubbliche per la realizzazione del parco fluviale lungo le fasce spondali del Torrente Tresinaro individuato da apposito perimetro riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:5000.

2') Le aree riservate a parco vanno salvaguardate e protette, valorizzandone gli aspetti naturalistici sotto il profilo della flora spontanea, della fauna e paesaggistico - ambientali.

3') Per le aree a parco fluviale è contemplata la realizzazione delle opere e delle infrastrutture connesse al tempo libero, allo svago e allo sport previste dallo studio specifico predisposto dall'Amministrazione Comunale e dai relativi progetti attuativi.

In seno a detto studio saranno affrontati e risolti anche i problemi connessi all'accessibilità delle aree e all'individuazione delle necessarie aree di sosta e parcheggio previa relazione idraulica ed idrogeologica che valuti la compatibilità degli interventi proposti con le esigenze di tutela del corso d'acqua, del suolo e dell'ambiente, ed indichi gli accorgimenti da mettere in atto per evitare ogni forma di inquinamento delle acque e delle falde acquifere.

4') Detto studio, con le relative norme tecniche di attuazione, costituisce parte integrante del presente P.R.G., fermo restando che in caso di contrasto prevalgono le zonizzazioni e le norme del P.R.G..

5') In particolare per le aree del parco fluviale destinate ad orti per gli anziani, nonché per le aree del parco destinate ad attrezzature per sosta roulotte e campers, a parcheggio pubblico di supporto al centro storico e al nuovo polo fieristico, prevalgono le scelte ed i progetti di intervento approvati nelle forme di legge, fermo restando che :

- a) per quanto attiene la realizzazione degli orti per anziani, è ammessa solo la costruzione di strutture amovibili per ricovero attrezzi con altezza massima di ml. 3,00 in gronda, distanza minima dai confini 5 metri, distanza minima dalle zone d'acqua 50 metri e superficie utile non superiore a mq. 30;
- b) per quanto attiene il campo sosta roulotte e le aree per protezione civile, sono consentiti unicamente gli interventi e le opere di urbanizzazione necessarie per la predisposizione di parcheggi pubblici e di spazi attrezzati utili agli scopi di stazionamento di roulotte, campers, tende e prefabbricati amovibili in conformità ai progetti approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto dei seguenti orientamenti:
 - la realizzazione degli spazi per parcheggio e la sosta roulotte dovrà avvenire tramite l'uso di materiali permeabili riducendo al minimo indispensabile gli spazi di accesso e manovra che andranno comunque realizzati assicurando la qualità permeabile dei rivestimenti a suolo;
 - tutte le strutture previste, oltre le normali opere di urbanizzazione, dovranno essere amovibili, distare dai confini almeno 10 metri, dalle zone d'acqua almeno 50 metri e dalla viabilità pedemontana almeno 40 metri e non potranno avere altezza in gronda superiore a ml. 3,50;
 - almeno il 30% della superficie d'intervento dovrà essere sistemato a verde alberato con essenze autoctone al fine di formare filari alberati, ambiti boscati, equipaggiamenti idonei a ripristinare, a titolo

di testimonianza storico-culturale, la coltivazione a piantata con vite maritata all'olmo e/o all'acero campestre.

6') In ogni caso, per una profondità almeno pari a 50 metri a partire dal limite demaniale e/o dal limite di massima piena, è vietato qualsiasi intervento edificatorio e/o di impermeabilizzazione del suolo e va prevista una fascia di rinaturazione.

ART. 15.3 - ZONA "F3" PER ATTREZZATURE OSPEDALIERE E SOCIO-SANITARIE

1') Comprende le aree edificate occupate dall'Ospedale di zona "Magati" e dalle altre attrezzature di carattere socio-sanitario di livello sovracomunale.

2') Gli usi ammessi sono quelli di tipo 4.6 (Art. 11) che si rendono indispensabili e necessari per la costruzione di edifici ed attrezzature attinenti le prestazioni del servizio assistenziale e socio-sanitario pubblico o convenzionate con l'Ente pubblico, in conformità alla legislazione Nazionale e Regionale vigente in materia, attuabili per intervento diretto nel rispetto di progetti esecutivi di intervento che dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale a meno che non si tratti di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che potranno essere autorizzati dal Responsabile del Servizio.

ART. 15.4 - ZONA "F4" PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

1') Tale zona coincide con le aree del capoluogo di pertinenza del plesso scolastico dell'Istituto Tecnico Statale "Gobetti".

2') In tale zona pertanto è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto e l'inserimento di nuove destinazioni d'uso di tipo 4.5 da attuarsi per intervento diretto.

3') L'edificazione è regolata dai seguenti indici:

- a) UM = unità minima di intervento : area individuata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 1 mq/mq con possibilità di costruire un alloggio di custodia di SU \leq 150 mq;
- c) RC = rapporto massimo di copertura : 60% della SF;
- d) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate; \geq 0,5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) D1 e D2 = Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) Distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate; D.M. 2/4/1968 N. 1444 per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- g) Distanza minima dalle zone d'acqua e dai canali = quella esistente per le parti edificate; 10 m. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- h) H max = altezza massima : in relazione alle esigenze;
- i) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della SF;
- l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. fatte salve unicamente le situazioni di fatto anche se dotate di standards inferiori;

- m) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 40 mq/100 mq di S.pr. fatte salve unicamente le situazioni di fatto anche se dotate di standards inferiori;
- n) Opere di U1: quelle previste nel progetto d'intervento.

ART. 15.5 - ZONA "F5" PER ATTREZZATURE CULTURALI E DI SPETTACOLO

1') Tale zona comprende le aree occupate dal Cinema-Teatro del capoluogo e le relative pertinenze.

2') In tale zona sono pertanto consentiti gli usi relativi ad attrezzature culturali (Uso 4.7) e ad attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.8).

3') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

- a) UM = unità minima di intervento : area individuata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : massimo 0,6 mq/mq di SF;
- c) RC = rapporto massimo di copertura : 60% della SF;
- d) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate; $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) D1 e D2 = Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) Distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- g) H max = altezza massima : mt. 10,50;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 15% della SF;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr.;
- l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 40 mq/100 mq di S.pr.;
- m) Opere di U1: quelle previste nel progetto d'intervento.

ART. 15.6 - ZONA "F6" PER ATTREZZATURE FIERISTICHE E DISTRIBUTIVE

1') Comprende le aree destinate al nuovo Polo fieristico del Capoluogo.

2') In tale zona è ammessa, previa adozione del relativo P.P. d'iniziativa pubblica, la realizzazione di strutture fisse e mobili da destinare ad attrezzature espositive (Uso 4.3) e ad attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.8), nonché alla costruzione del Parco divertimenti per la Fiera di S.Giuseppe anche se in sede fissa.

3') Gli interventi previsti sono quelli contemplati agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi nel rispetto dei seguenti indici e standard insediativi:

- a) UM = unità minima di intervento : area individuata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. con perimetro di CA;

- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : massimo 0,30 mq/mq della AI;
- c) RC = rapporto massimo di copertura : 30% della AI;
- d) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- e) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona : 5 metri fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite dal confine di zona;
- f) Distanza minima dalle strade : limiti cartografici di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. e D.M. 2/4/1968 N. 1444 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- g) Distanza minima delle strutture fisse dalle zone d'acqua : 50 metri;
- h) H max = altezza massima : ml. 10,50;
- i) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della SF;
- l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = minimo 33 mq/100 mq di S.pr.;
- m) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 40 mq/100 mq di S.pr. edificata;
- n) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

ART. 15.7 - ZONA "F7" PER ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E CIVILI

1') Tale zona comprende le aree destinate e da destinare a servizi pubblici di tipo amministrativo e ad attrezzature per la protezione civile.

2') In tale zona sono pertanto consentiti usi di tipo 4.1 comprendenti le attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale pubbliche e di interesse generale che servono a garantire il corretto esercizio delle funzioni di servizio di cui al precedente comma.

3') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

- a) UM = unità minima di intervento : superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : massimo 0,6 mq/mq di SF;
- c) RC = rapporto massimo di copertura : 60% della SF;
- d) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate; $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) D1 e D2 : distanza minima dai confini di proprietà e di zona : quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite dal confine di zona;
- f) Distanza minima dalle strade : quella esistente per le parti edificate; 5 metri o limiti cartografici di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- g) H max = altezza massima : ml. 10,50;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% di SF;

- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr.;
- l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 40 mq/100 mq di S.pr.;
- m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

ART. 15.8 - ZONA "F8" PER ATTREZZATURE MILITARI

1') Tale zona individua le aree del territorio comunale sottoposte a vincoli militari (ex deposito carburanti).

2') Le destinazioni d'uso ammesse e compatibili sono tutte quelle afferenti il campo dei servizi pubblici di livello sovracomunale o comunale di cui al precedente Articolo 11.

3') Gli interventi ammessi sono quelli elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10, e tutti quelli, anche non previsti, che si rendessero comunque necessari per garantire l'ampliamento, la realizzazione ed il rinnovamento dei servizi esistenti.

4') Detti interventi si attuano, di norma, per concessione edilizia diretta sulla scorta di progetti esecutivi di volta in volta approvati dall'Amministrazione Comunale previo parere della Commissione Edilizia e delle autorità sanitarie competenti nel rispetto delle previsioni zonali del P.R.G. ed osservando le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade, dagli edifici aventi diversa destinazione previste agli articoli 5.20; 5.21; 5.22 delle presenti norme, ovvero riportate come specifici limiti di arretramento sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

5') Quando gli interventi di cui al precedente comma si configurano come semplici operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria, sono attuabili attraverso autorizzazione, previo eventuale parere della Commissione Edilizia e delle autorità sanitarie competenti, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'igiene vigenti nel Comune.

ART. 15.9 - ZONA "F9" PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale occupate da servizi tecnologici con funzioni sovracomunali.

2') Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di tipo 4.11 (Attrezzature tecniche e tecnologiche) connesse all'esercizio ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici di cui al comma precedente.

3') Gli interventi ammessi sono quelli elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10, e tutti quelli, anche non previsti, che si rendessero comunque necessari per garantire l'ampliamento, la realizzazione ed il rinnovamento dei servizi esistenti, fermo restando che nel caso di edifici e/o impianti di valore storico-culturale si dovranno osservare le disposizioni specifiche contenute nella disciplina particolareggiata.

4') Detti interventi si attuano, di norma, per concessione edilizia diretta sulla scorta di progetti esecutivi di volta in volta approvati dal Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia e delle autorità sanitarie competenti nel rispetto delle previsioni zonali del P.R.G. ed osservando le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade, dai centri abitati e dagli edifici aventi diversa destinazione previste agli articoli 5.20; 5.21; 5.22 delle presenti norme, ovvero riportate come specifici limiti di arretramento sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

5') Quando gli interventi di cui al precedente comma si configurano come semplici operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria, sono attuabili attraverso autorizzazione, previo eventuale parere della Commissione Edilizia e delle autorità sanitarie competenti, nel rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio e del regolamento d'igiene vigenti nel Comune.

6') Nei casi in cui il P.R.G. non preveda specifiche zone omogenee, ovvero nei casi in cui quelle previste non siano sufficienti a garantire l'attuazione dei programmi degli Enti Pubblici e/o delle Società di gestione interessate, le modifiche che si rendono necessarie alla zonizzazione e/o alla normativa di piano devono essere adottate dal Consiglio Comunale secondo le modalità e le procedure di cui all'articolo 12 della Legge Rg. 6/95 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 15.10 - ZONA "G1" PER SERVIZI COMUNALI E DI QUARTIERE

1') Tale zona coincide con le aree già occupate da servizi comunali e di quartiere pubblici o di uso pubblico e con quelle riservate all'ampliamento degli stessi o alla nuova costruzione dei servizi di progetto atti a garantire la dotazione minima di spazi per l'istruzione dell'obbligo, per gli asili nido e le scuole materne, per le attrezzature di interesse comune di cui ai punti a) e b) della lettera B) dell'articolo 46 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

2') In tale zona sono pertanto consentiti, in conformità alle simbologie riportate sulle tavole del P.R.G., gli usi di tipo 2.1 (asili nido e scuole materne), di tipo 2.2 (scuole dell'obbligo), di tipo 2.3 (servizi collettivi), di tipo 2.4 (servizi religiosi) ed altre attrezzature pubbliche che per finalità e funzioni rientrano nei servizi di livello comunale e di quartiere di cui ai richiamati punti a) e b) dell'articolo 46 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata anche se non specificatamente compresi nelle simbologie riportate in cartografia.

3') Oltre alle attrezzature e ai servizi di cui al precedente comma è consentita la realizzazione di alloggi di custodia nella misura prevista nei progetti approvati dal Comune.

4') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

- a) UM = unità minima di intervento : superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : massimo 0,6 mq/mq di SF;
- c) RC = rapporto massimo di copertura : 60% della SF;
- d) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate; $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona: quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite dal confine di zona;
- f) Distanza minima dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua : quella esistente per le parti edificate; 5 metri o limiti cartografici di arretramento del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- g) H max = altezza massima : ml. 10,50;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della SF;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = minimo 33 mq/100 mq di S.pr.;
- l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 40 mq/100 mq di S.pr.;
- m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

5') Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadono edifici di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico, di valore ambientale o con elementi di valore ambientale, gli interventi sugli stessi dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nella Disciplina Particolareggiata.

6') In particolare per quanto attiene le aree individuate con la simbologia di attrezzature religiose è consentita, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo, la realizzazione delle opere parrocchiali che si rendessero necessarie anche nei casi in cui non sia riportata nella cartografia del P.R.G. originariamente adottata la specifica simbologia del servizio e dell'attrezzatura programmata fermi restando comunque i vincoli derivanti sia dall'esigenza di un corretto inserimento delle opere e dei manufatti nel contesto edificato esistente sia dalla necessità di tutelare e salvaguardare gli edifici classificati di valore monumentale e/o tipologico - architettonico e relative aree di pertinenza con particolare riferimento a quelle alberate e/o sistemate a parco e giardino.

7') Nel caso in cui, alla data di adozione della variante generale al P.R.G., nelle aree di cui al presente articolo e quindi anche nelle zone per attrezzature religiose, siano presenti superfici utili destinate ad usi commerciali-direzionali, ad uffici, residenza, pubblici esercizi e a servizi privati di qualunque genere e tipologia, è possibile il mantenimento degli usi in atto e la loro eventuale variazione attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché in ogni caso la variazione proposta sia compatibile dal punto di vista ecologico-ambientale e non determini un aumento di superficie utile ad usi commerciali-direzionali rispetto a quella presente nello stato di fatto.

ART. 15.11 - ZONA "G2" PER VERDE PUBBLICO URBANO E DI QUARTIERE

1') Tale zona coincide con le aree del P.R.G. già utilizzate a verde e parco pubblici e con quelle riservate alla formazione del sistema dei parchi urbani e di quartiere nel rispetto dello standard minimo prescritto al punto c) della lettera B) dell'Art. 46 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata e ciò sia al fine del recupero dei fabbisogni arretrati inerenti le aree già insediate, sia al fine del reperimento delle aree a verde pubblico di quartiere o di complesso insediativo relative ai nuovi comparti di espansione residenziale o produttiva.

2') In tale zona sono consentiti unicamente interventi sul suolo atti a mantenere, potenziare e qualificare i parchi pubblici esistenti e a realizzarne di nuovi nel rispetto delle indicazioni zonali del P.R.G.. A tal fine è richiesta, nelle aree in argomento, la piantumazione del verde, la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura (Uso 2.5 - attrezzature del verde) con viali, panchine, giochi amovibili, pubblica illuminazione ed arredo urbano, la creazione delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico, conformemente ai progetti esecutivi approvati in sede di convenzionamento degli interventi con i privati, ovvero predisposti con progetto specifico dal comune.

3') Nelle aree destinate a verde pubblico urbano o di quartiere è consentito il recupero di strutture edificate esistenti, fattibile solo se finalizzato all'uso pubblico dei contenitori e se operato secondo le forme del restauro e del risanamento conservativo, del ripristino tipologico o della ristrutturazione edilizia di cui al precedente Articolo 8, da applicarsi in base alla classificazione tipologica degli edifici riportata sulle tavole del P.R.G. e nel rispetto della Disciplina Particolareggiata.

4') Nella zona di cui al presente articolo è ammessa la localizzazione di chioschi, edicole ed altre strutture pubbliche e private assimilabili. In ogni caso, le strutture in argomento non potranno avere superficie coperta superiore a 300 mq ed altezza massima superiore a mt. 4,50 e dovranno osservare i limiti di visuale libera e di distanza di cui ai punti d), e) e f) del quarto comma del precedente articolo 15.10.

5') In particolare per le aree a verde pubblico destinate ad orti per gli anziani ricadenti nelle aree del Parco Fluviale di cui al precedente articolo 15.2, è ammessa solo la costruzione di strutture amovibili per ricovero attrezzi con altezza massima di ml. 3,00 in gronda, distanza minima dai confini 5 metri, distanza minima dalle zone d'acqua 50 metri e superficie utile non superiore a mq. 30.

6') In ogni caso, per una profondità almeno pari a 50 metri a partire dal limite demaniale e/o dal limite di massima piena, è vietato qualsiasi intervento edificatorio e/o di impermeabilizzazione del suolo e va prevista una fascia di rinaturazione.

ART. 15.12 - ZONA "G3" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SPORTIVE DI LIVELLO COMUNALE

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale già occupate da impianti sportivi pubblici o privati ma di uso pubblico e con quelle riservate alla costruzione di nuove attrezzature ed impianti sportivi coperti o scoperti, comunque sempre finalizzati al recupero dei fabbisogni arretrati e al soddisfacimento dei fabbisogni insorgenti in rapporto alla popolazione insediabile nel P.R.G. e nel rispetto dello standard minimo fissato al punto c) della lettera B) dell'articolo 46 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

2') In tale zona sono ammessi usi di tipo 2.5 (Attrezzatura del verde) e di tipo 4.9 (Attrezzature sportivo-ricreative) ed è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. precedentemente autorizzati dal Comune.

3') Gli interventi in tale zona sono di norma attuati dall'Amministrazione Comunale o da Enti e società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia. Qualora tuttavia si proceda attraverso assegnazione delle aree in diritto di superficie e/o stipula di apposita convenzione d'uso pubblico degli impianti, da deliberare in Consiglio Comunale, è consentito l'intervento anche a società sportive o a soggetti privati. In quest'ultimo caso si dovrà preventivamente verificare, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che la dotazione di aree standard pubbliche, per il tipo di servizio nella realizzazione del quale i soggetti privati si sostituiscono al Comune, sia superiore ai minimi previsti dalla Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

4') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e di urbanizzazione elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei criteri sopraesposti e con l'osservanza dei seguenti indici:

- a) UM = unità minima di intervento : superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,5 mq/mq della AI (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);
- c) RC = rapporto massimo di copertura : 50% della AI;
- d) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate; ≥ 0.5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'evidenziazione grafica sulle tavole di P.R.G. di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- f) Distanza minima dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua = quella esistente per le parti edificate; 5 metri o limiti cartografici di arretramento del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- g) H max = altezza massima : ml. 10,50;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della AI;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = minimo 33 mq/100 mq di S.pr.;
- l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 40 mq/100 mq di S.pr.;
- m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

5') Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadono edifici di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico, di valore ambientale o con elementi di valore ambientale, gli interventi sugli stessi dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nella Disciplina Particolareggiata.

ART. 15.13 - ZONA "G4" PER SERVIZI TECNOLOGICI O ANNONARI DI LIVELLO COMUNALE

1') Tale zona coincide con le aree già occupate o riservate alla costruzione dei servizi tecnologici o annonari di livello comunale quali autorimesse comunali, magazzini e rimesse per depositi vari della pubblica amministrazione, strutture edificate comunque conseguenti alla predisposizione dei servizi a rete ivi compresi i depuratori, laboratori e officine di riparazione della pubblica amministrazione, strutture pubbliche inerenti l'annona di livello comunale, cimiteri e strutture necessarie per l'igiene pubblica con esclusione comunque delle discariche pubbliche e degli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

2') In rapporto alle specifiche simbologie dei servizi riportate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sono pertanto consentite le destinazioni d'uso afferenti la nuova costruzione e/o l'ampliamento delle attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.11) e annonarie, degli impianti igienico - sanitari, dei contenitori che servono a garantire il corretto esercizio delle funzioni di servizio di cui al precedente comma.

3') Gli interventi ammessi sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Articoli 8; 9; 10, e tutti quelli, anche non previsti, che si rendessero comunque necessari per garantire l'ampliamento, la razionalizzazione e l'adeguamento tecnologico dei servizi esistenti di livello urbano, fermo restando che nel caso di edifici e/o impianti di valore storico-culturale si dovranno osservare le disposizioni specifiche contenute nella disciplina particolareggiata.

4') Detti interventi si attuano di norma per concessione edilizia diretta sulla scorta di progetti esecutivi di volta in volta approvati dal Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia e delle autorità sanitarie competenti nel rispetto delle previsioni zonali del P.R.G. ed osservando le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade, dai centri abitati e dagli edifici aventi diversa destinazione previste agli articoli 5.20; 5.21; 5.22 delle presenti norme, ovvero riportate come specifici limiti di arretramento sulle tavole di zonizzazione del P.R.G..

5') Quando gli interventi di cui al precedente comma si configurano come semplici operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria, sono attuabili attraverso autorizzazione, previo eventuale parere della Commissione Edilizia e delle autorità sanitarie competenti, nel rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio e del regolamento d'igiene vigenti nel Comune.

6') Nei casi in cui il P.R.G. non preveda specifiche zone omogenee, ovvero nei casi in cui quelle previste non siano sufficienti a garantire l'attuazione dei programmi degli Enti Pubblici e/o delle Società di gestione interessate, le modifiche che si rendono necessarie alla zonizzazione e/o alla normativa di piano devono essere adottate dal Consiglio Comunale secondo le modalità e le procedure di cui all'articolo 12 della Legge Rg. 6/95 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

7') In particolare :

- Entro i perimetri di rispetto ai pozzi AGAC di prelievo delle acque pubbliche evidenziati nella cartografia di P.R.G. sono consentiti solo gli interventi funzionali al miglioramento del servizio ed erogazione delle acque potabili realizzati dall'Ente gestore competente; in tali ambiti è fatto divieto di spandimento dei liquami per fertirrigazione e di uso di concimi chimici, così come dovranno essere osservati i divieti specifici relativi alla tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee dettati al successivo art. 18.
- Per l'isola ecologica evidenziata in cartografia di P.R.G. con la siglatura "IE" :
 - a) Usi previsti : raccolta differenziata rifiuti solidi urbani e rifiuti ingombranti con relative attrezzature e impianti
 - b) Interventi ammessi : sono ammessi tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione della infrastruttura prevista quali pavimentazione degli spazi, recinzione degli stessi con rete metallica e siepe di

essenze autoctone, realizzazione di eventuali piccole strutture per deposito e attività di controllo, realizzazione delle reti tecnologiche e degli impianti, alberatura e sistemazione a parcheggio degli spazi.

c) Modalità di attuazione : intervento diretto tramite approvazione del progetto sulla base di relazione idrogeologica di fattibilità e preventivo parere favorevole dei competenti uffici dell' A.U.S.L.

- Gli edifici eventualmente esistenti entro i perimetri di rispetto ai cimiteri possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nel rispetto della disciplina particolareggiata, nonché di ristrutturazione edilizia a parità di superficie e volume utile.

ART. 15.14 - ZONA "G5" PER I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE

1') Tale zona coincide con le aree già occupate da parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria o generale e con le aree comunque riservate alla costruzione del sistema dei parcheggi pubblici o di uso pubblico di livello urbano, di quartiere o di complesso insediativo di cui al punto d) della lettera B) dell'articolo 46 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata.

2') Le aree costituenti la zona omogenea di cui al presente articolo sono di norma individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sia per quanto concerne il soddisfacimento dei fabbisogni arretrati che insorgenti in rapporto agli abitanti insediabili nelle aree residenziali urbane e ai fabbisogni minimi delle aree produttive esistenti e di progetto.

3') In ogni caso, in sede d'intervento edificatorio, vanno sempre rispettati gli standards minimi prescritti per ciascuna categoria di edifici dalle norme di zona omogenea, con possibilità di monetizzazione della quota parte dovuta di parcheggio pubblico, e intervento sostitutivo del Comune da esercitarsi sulle aree appositamente individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., solo nei casi di aree e lotti edificati per i quali il reperimento dei parcheggi P1 sia impossibile o pregiudichi in modo sostanziale la realizzazione degli interventi edificatori.

4') L'individuazione cartografica delle aree di parcheggio pubblico nell'ambito delle zone sottoposte nel P.R.G. ad intervento urbanistico preventivo con comparto CA ha valore indicativo, dovendosi, in dette zone, garantire comunque, per ciascuna destinazione d'uso dei fabbricati in progetto, le quantità minime richieste nelle norme di zona omogenea e dovendosi predisporre la soluzione definitiva dell'assetto urbanistico del comparto in conformità ai progetti planivolumetrici approvati dal Consiglio Comunale.

5') Le aree di parcheggio pubblico sono inedificabili e non potranno essere occupate da costruzioni permanenti di nessun genere.

6') La realizzazione delle aree di parcheggio dovrà avvenire nel rispetto dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati dal comune e secondo le caratteristiche tecniche descritte nel Regolamento Edilizio comunale vigente o comunque concordate col comune in mancanza di progetti esecutivi specifici.

7') A tal fine, le piazzole di ritorno evidenziate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. quando ricadono nelle zone omogenee F, G ed E sono indicative e potranno essere realizzate anche in difformità rispetto al disegno di dettaglio riportato sulla cartografia di piano purchè ciò avvenga su parere conforme della Commissione Edilizia nel rispetto delle caratteristiche altimetriche e storiche dei luoghi eventualmente interessati.

8') Negli interventi di nuova realizzazione di aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico è richiesta, ove fisicamente possibile, la piantumazione delle aree in ragione di una pianta d'alto fusto di specie autoctona ogni 4 posti macchina, semprechè il posizionamento delle alberature in argomento sia fatto in modo da non pregiudicare la corretta circolazione dei veicoli a motore e, ove possibile, avvenga prevedendo uno spazio permeabile adeguato intorno al fusto delle piante messe a dimora.

ART. 15.15 - ZONA PER LA VIABILITÀ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni zonali del P.R.G., sono destinate al recepimento, alla razionalizzazione, al potenziamento e alla nuova realizzazione del sistema stradale pubblico riservato alla circolazione delle persone e delle merci con mezzi omologati ai sensi di legge.

2') In tale zona sono pertanto ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa urbanistica e delle procedure vigenti nel comune.

3') In conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285, del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 modificato dal D.P.R. 16.4.1993 N. 147, le strade del P.R.G. sono classificate secondo le categorie evidenziate nella Tav. 11 in scala 1:10000, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento sottoelencati con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle norme di zona omogenea ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada :

- a) strada extraurbana secondaria esistente di interesse statale (Asse Pedemontano) - categoria "C" - limite arretramento della edificazione minimo = 60 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- b) strada extraurbana secondaria di progetto di interesse statale (Asse Pedemontano) - categoria "C" - limite arretramento della edificazione minimo = 60 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- c) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse regionale (S.S. n° 467; S.P. n° 7; S.P. n° 52) - categoria "C" - limite arretramento della edificazione minimo = 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- d) strade extraurbane secondarie di progetto di interesse regionale (Variante S.S. n° 467; Variante S.P. n° 7; Variante S.P. n° 52) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- e) strada urbana ed extraurbana secondaria esistente di interesse intercomunale (S.P. n° 56) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- f) strade urbane ed extraurbane di interesse comunale esistenti (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- g) strade urbane ed extraurbane di interesse comunale di progetto (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- h) strade urbane ed extraurbane di interesse comunale esistenti (Strade vicinali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- i) altre strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. e/o norme di zona omogenea del P.R.G.;
- l) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 5 mt. e/o norme di zona omogenea del P.R.G.

4') Le strade extraurbane secondarie di interesse statale e di categoria "C" di cui al punto b) del precedente comma sono accessibili solo attraverso i nodi indicati sulle tavole del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 e la eventuale immissione di strade di categoria inferiore dovrà essere sottoposta a preventivo parere favorevole degli uffici competenti dell'Ente proprietario della viabilità primaria in argomento.

5') Le strade extraurbane secondarie di interesse regionale e di categoria "C" di cui al punto d) nonché le strade extraurbane secondarie di interesse intercomunale di categoria "C" di cui al punto e) del precedente terzo comma, sono accessibili dai nodi riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 e dagli accessi veicolari esistenti e regolarmente autorizzati prima della data di adozione del presente P.R.G., fatte salve comunque le misure di razionalizzazione degli accessi carrabili esistenti specificatamente indicate sulle tavole di zonizzazione del medesimo P.R.G. Eventuali nuove immissioni sono consentite a distanza di 250 metri rispetto a quelle esistenti solo se regolarmente autorizzate dall'Ente pubblico competente e purchè comunque conseguenti ad interventi edificatori inerenti l'utilizzo produttivo agricolo del territorio da attuarsi sempre nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G..

6') Le strade extraurbane di interesse comunale e di categoria "F" di cui al punto g) del precedente terzo comma sono accessibili in qualunque punto dai lotti edificati esistenti alla data di adozione del P.R.G. e dalle nuove costruzioni agricole che verranno autorizzate dal comune nel rispetto delle previsioni zonali e normative del medesimo P.R.G. Anche per queste strade comunali è fatto divieto di aprire nuovi accessi carrabili in curva o in prossimità di curve e nei punti che comunque presentano scarsa visibilità in rapporto alle caratteristiche dei tracciati stradali esistenti e al contesto edificato.

7') Le strade extraurbane di interesse vicinale di categoria "F" di cui al punto h) del precedente terzo comma, sono accessibili in qualunque punto coi limiti e le prescrizioni dettate per le strade di cui al precedente 6' comma;

8') Tutte le altre strade extraurbane di cui al punto i) del precedente terzo comma, se esistenti, sono accessibili dai lotti edificati alla data di adozione del presente P.R.G. e da eventuali lotti interclusi specificatamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.; se invece sono di progetto, sono accessibili solo dai nodi disegnati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e dai lotti esistenti o di completamento previsti nel P.R.G. in fregio alla viabilità in argomento purchè, in ogni caso, sia perseguito, previo accordo tra le ragioni confinanti, il criterio dell'accorpamento degli accessi che servono due lotti contigui.

9') Tutte le strade urbane di servizio ai lotti edificabili, di cui al precedente terzo comma, sono accessibili in qualunque punto da lotti edificati o edificabili salvaguardando comunque il sistema di mobilità ciclabile e pedonale pubblico o di uso pubblico riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

10') Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati o soppressi le immissioni e gli accessi carrabili esistenti che risultano non conformi alle norme e alle indicazioni grafiche del presente P.R.G.

11') Le caratteristiche tecniche minime richieste per le diverse categorie di strade di cui al presente articolo sono quelle illustrate nel Nuovo Codice della Strada e nelle circolari illustrative in materia.

12') Tra le zone destinate alla viabilità sono comprese anche le fasce di rispetto stradale che vengono a determinarsi in corrispondenza delle zone omogenee "E" in funzione dei limiti di arretramento dell'edificazione individuati con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.. Le fasce di rispetto stradale coincidono pertanto con le zone omogenee "E" e con le aree agricole comprese tra il ciglio stradale esistente o di progetto e la linea a tratteggio che evidenzia il limite minimo di arretramento della nuova edificazione.

13') All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, in tal modo determinate, l'indicazione grafica delle sedi stradali e dei nodi stradali, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo di intervento approvato dal comune e dall'ente pubblico che ne abbia competenza ai sensi di legge. Nell'elaborazione dei progetti esecutivi relativi alla viabilità del P.R.G., dovrà essere tenuto comunque in massimo conto l'esigenza di sviluppare tracciati scorrevoli e sostanzialmente rispettosi delle indicazioni di P.R.G. anche per quanto attiene le sezioni di progetto ed i sistemi di svincolo in corrispondenza degli incroci principali.

14') Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada; a tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti dai progetti approvati; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti se demoliti, possono essere eventualmente ricostruiti solo nel rispetto dei limiti di arretramento del PRG.

15') In dette fasce e nelle zone agricole normali ad esse adiacenti è invece consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia e ai provvedimenti regionali conseguenti. Ove l'indicazione di stazione di servizio e rifornimento sia specificatamente indicata con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., la costruzione della stessa può anche avvenire a titolo permanente, fermo restando l'obbligo di richiedere i pareri prescritti per legge e di condizionare la realizzazione a concessione edilizia convenzionata: gli usi ammessi nell'ambito di dette stazioni di rifornimento saranno definiti in sede di convenzione da attuarsi comunque rispettando un U_f di 0,20 mq/mq per gli impianti coperti.

16') Le fasce di rispetto relative alla viabilità di progetto indicata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta delle aree comprese nella fascia.

17') Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio alla viabilità esistente e di progetto, in caso di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti esterni ai perimetri di zona omogenea "A" o "B1" (soggette a specifica disciplina particolareggiata), dovranno rispettare i limiti minimi di arretramento dettati nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

18') Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi tesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate dal P.R.G.

19') Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del P.R.G., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile semprechè l'edificio oggetto dell'istanza di concessione o autorizzazione non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi d'intervento sulla rete viabilistica previsti dagli enti pubblici nel periodo di validità del P.R.G..

20') Interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazioni, incremento di volume e/o superficie utile, cambi di destinazione delle superfici edificate alla data di adozione del presente P.R.G., nonché demolizioni e ricostruzioni, possono parimenti essere consentiti a condizione che:

- a - i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale;
- b - non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dall'ente pubblico nel periodo di validità del P.R.G.;
- c - l'entità degli ampliamenti e delle sopraelevazioni per gli edifici extragricoli non comporti incrementi superiori al 20% rispetto alle quantità volumetriche e/o di superficie edificata esistente con possibilità tuttavia di costruire almeno un alloggio minimo funzionale di 150 mq di SU per ogni lotto edificato e fermo restando che non può essere ridotta la distanza esistente rispetto all'allineamento verso il ciglio stradale rilevabile nello stato di fatto;
- d - gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici agricoli funzionali all'attività produttiva avvengono nel rispetto delle norme proprie della zona agricola e siano localizzati in modo da non ridurre la distanza del fabbricato dal ciglio stradale;
- e - nel caso di demolizione totale e ricostruzione, il nuovo edificio sorga nel rispetto dei limiti di arretramento del P.R.G..

ART. 15.16 - ZONA PER IMPIANTI FERROVIARI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1') La zona ferroviaria coincide con le aree catastali di pertinenza della linea ferroviaria in concessione Reggio - Sassuolo, mentre le fasce di rispetto a detta infrastruttura corrispondono alle aree agricole comprese tra il ciglio della ferrovia ed i limiti di arretramento dell'edificazione dalla medesima individuati con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

2') Le aree comprese tra il ciglio della ferrovia ed il limite di arretramento dell'edificazione classificate come zona omogenea diversa da quella agricola, conservano, anche in corrispondenza delle fasce laterali al tracciato ferroviario, le destinazioni della zona omogenea cui appartengono ma sono inedificabili.

3') Nella zona ferroviaria sono consentiti per intervento diretto le destinazioni d'uso e gli interventi che si rendono necessari per il mantenimento, la razionalizzazione, il potenziamento e la nuova costruzione di linee ferroviarie e di strutture tecnologiche idonee a garantire la sicurezza del traffico ferroviario, nonché la realizzazione e l'attrezzatura di piazzali ed edifici per il deposito e lo smistamento delle merci, l'ammodernamento, l'ampliamento o la nuova realizzazione delle stazioni ferroviarie e dei necessari alloggi di custodia e sorveglianza degli impianti nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G. ed in conformità ai programmi d'intervento della società che ha in concessione e gestisce il servizio.

4') Nella predisposizione dei progetti esecutivi relativi alla zona omogenea di cui al presente articolo dovrà comunque essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) nella costruzione di edifici e manufatti che comportano l'elevazione di strutture murarie di altezza superiore a mt. 2,50 rispetto al piano di campagna di progetto, dovranno essere osservati il rispetto del criterio della visuale libera nei confronti di eventuali edifici esistenti ed il rispetto dei limiti di arretramento dell'edificazione dalle strade del P.R.G. esclusi i casi di costruzione di muri di contenimento di scarpate e di ponti ferroviari;
- b) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione delle stazioni ferroviarie dovranno essere armonizzati con le caratteristiche stilistico architettoniche dei fabbricati esistenti salvaguardando gli aspetti storico - tipologici;
- c) il rapporto massimo di copertura consentito negli interventi edificatori di progetto non dovrà superare il 50% delle aree ferroviarie investite escludendo dal conteggio di tale indice urbanistico le aree interessate dai binari;
- d) la costruzione di eventuali nuove stazioni ferroviarie dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G. applicando gli indici urbanistici di cui all'articolo 15.10 delle presenti Norme;
- e) sia negli interventi di ristrutturazione che di nuova costruzione di stazioni e scali ferroviari vanno predisposte adeguate aree di parcheggio pubblico da concordare con l'Amministrazione Comunale e va garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

5') Le fasce di rispetto alla ferrovia ed i limiti di arretramento dell'edificazione, individuati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. ai sensi dell'articolo 49 del D.P.R. 11/7/1980 N 753 e dell'articolo 45 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata, determinano la distanza minima da osservarsi nell'edificazione delle aree laterali ai binari misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della ferrovia. A tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti dai progetti approvati anche se non ancora riportate sulle planimetrie catastali.

6') Nessun nuovo edificio non connesso all'esercizio ferroviario potrà essere costruito nelle aree di cui al precedente 5' comma e quelli esistenti, se demoliti, potranno essere eventualmente ricostruiti a parità di volume e SU solo nel rispetto dei limiti di arretramento del P.R.G., a condizione che ricadono su aree che nel P.R.G. vengono classificate edificabili.

7') E' invece ammesso, nel rispetto delle prescrizioni del 19' e del 20' comma del precedente articolo 15.15, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti alla

data di adozione del presente P.R.G. previa acquisizione del parere dei competenti uffici della società che gestisce la ferrovia.

8') Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio alla zona ferroviaria potranno essere concesse solo a titolo precario e dovranno essere poste in arretramento minimo di mt. 1,50 rispetto al limite di zona riportato in cartografia, che deve intendersi anche eventualmente ampliato ai sensi del 5' comma del presente articolo.

ART. 15.17 - CORRIDOI PER LA LOCALIZZAZIONE DI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI E FASCE DI RISPETTO AGLI ESISTENTI

1. I corridoi per la localizzazione di linee ed impianti elettrici sono porzioni di territorio, rappresentate graficamente nelle tavole del PRG, ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale 31 ottobre 2000, n. 30, e della direttiva per l'applicazione, approvata con deliberazione della Giunta regionale 20 febbraio 2001, n. 197, destinate ad ospitare gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica di tensione superiore o uguale a 15.000 volt, previsti nei programmi di sviluppo delle reti presentati dai gestori. L'ampiezza di tali corridoi non può essere inferiore a quella delle fasce di rispetto di cui alle tabelle del comma 2. A seguito della realizzazione dell'opera, i corridoi sono sostituiti dalle fasce di rispetto e lo strumento urbanistico generale viene adeguato.
2. Le fasce di rispetto da impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica, esistenti o costruiti, con tensione superiore o uguale a 15.000 volt sono strisce o aree di terreno, rappresentate graficamente ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale 31 ottobre 2000, n. 30, e della direttiva per l'applicazione, nelle tavole del PRG. Le dimensioni delle fasce di rispetto rappresentate nella cartografia sono indicative e corrispondono a quelle fissate nella direttiva regionale, in relazione alle caratteristiche delle tipologie di impianti, al fine di perseguire l'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla, come da tabelle sotto riportate:

a) Linee con tensione superiore a 35 KV

KV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata	Doppia terna non ottimizzata
380	100 ml.	70 ml.	150 ml.
220	70 ml.	40 ml.	80 ml.
132	50 ml.	40 ml.	70 ml.

b) Linee con tensione pari o inferiore a 35 KV

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	20 ml.	12 ml.	28 ml.
Cavo aereo	3 ml.	-	4 ml.
Cavo interrato	3 ml.	-	4 ml.

Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale.

3. Nelle aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione e nelle aree sulle quali sia vigente uno strumento urbanistico attuativo, così classificabili alla data del 10 dicembre 2001, l'obiettivo di qualità minimo da perseguire può essere ridotto a 0,5 micro Tesla. Le dimensioni delle fasce di rispetto corrispondono pertanto, ai sensi della direttiva regionale applicativa, a quelle indicate nelle tabelle sotto riportate:

a) Impianti AT

KV	Terna singola	Doppia terna ottimizzata	Doppia terna non ottimizzata
380	65 ml.	45 ml.	95ml.
220	50ml.	25 ml.	-
132	30ml.	25ml.	45 ml.

b) Impianti MT

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	13 ml.	10 ml.	18 ml.
Cavo aereo	2 ml.	-	2,5 ml.

Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale.

4. I corridoi per la localizzazione di linee ed impianti elettrici e le fasce di rispetto costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.
5. La realizzazione di nuove linee elettriche aeree sarà consentita, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, soltanto dove sia ingiustificata l'opportunità della messa in opera di condotte interrate.
6. Per quanto riguarda le cabine elettriche, i soggetti richiedenti il titolo abilitativo per la realizzazione, devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità 0,2 micro Tesla valutato ai ricettori in prossimità delle destinazioni d'uso descritte al comma precedente, ai sensi dell'art. 13.4 della direttiva regionale.
7. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; esse vanno sempre calcolate sulla base del rilievo del reale posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse.
8. Negli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G. (PP, PR, PEEP, PIP e simili) è necessario che siano individuate in modo dettagliato la previsione di nuove linee ed impianti elettrici e la modifica di quelli esistenti, interni ed esterni al comparto, nonché le necessarie fasce di rispetto, preventivamente concordate con la competente azienda erogatrice. In tali casi, con l'approvazione di detti strumenti, non necessitano ulteriori varianti allo strumento urbanistico generale (P.R.G.).
9. Negli interventi edificatori di cui sopra o da attuarsi in Comparti urbanistici di attuazione e in generale per tutti gli interventi che richiedono la realizzazione di impianti elettrici di media tensione o estendimenti degli stessi, i progetti di realizzazione dovranno comprendere le reti elettriche interne ed esterne al comparto, le eventuali altre infrastrutture di potenziamento, nonché le cabine di trasformazione, che andranno preventivamente concordate con la competente azienda erogatrice. Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprenderà anche la realizzazione delle linee, impianti, cabine di trasformazione elettrici, interni ed esterni al comparto.
10. Ai sensi dell'art. 2-bis della L.R. 22 febbraio 1993, n. 10 e successive modifiche, l'autorizzazione per le linee ed impianti elettrici, di media ed alta tensione, destinati al pubblico servizio, che non siano previsti dal P.R.G. o dagli strumenti urbanistici di attuazione comporta la necessità di variante al Piano Regolatore Generale.
11. Qualora si provveda alla eliminazione di linee ed impianti elettrici esistenti, le fasce di rispetto individuate sulla cartografia sono da ritenersi non più vincolanti.
12. Qualora si provveda allo spostamento, alla modifica o all'interramento di linee ed impianti elettrici esistenti le fasce di rispetto saranno rideterminate e gli interventi edificatori dovranno essere coordinati con le caratteristiche dei nuovi impianti e con la loro diversa ubicazione.
13. Nell'ambito dei corridoi per la localizzazione e delle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni con destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere, nonché da adibire ad asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali. Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla.
14. La realizzazione o la modifica di linee ed impianti elettrici deve sempre rispettare le prescrizioni ed i limiti di legge e del presente articolo nei confronti dei fabbricati esistenti.
15. L'attività edificatoria deve sempre rispettare le prescrizioni ed i limiti di legge e del presente articolo nei confronti di linee ed impianti elettrici esistenti e di progetto. “

ART. 16 - ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA

(CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)

1') Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee E di cui all'Art. 2 del D.M. 2/4/1968 N. 1444 ed all'Art. 40 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata e coincidono con le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'uso produttivo agricolo e/o forestale o recuperabili a tali usi, e con le aree riservate all'esercizio delle attività agricole connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli della zona agraria comunale e dei comuni contermini.

ART. 16.A - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

1') Nelle zone agricole sono consentite esclusivamente le attività pertinenti all'uso agricolo e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti.

2') Pertanto nelle zone agricole, in conformità alle specifiche contenute in ciascun articolo di zona, sono ammessi i seguenti usi :

A1 - Abitazioni agricole (Uso 6.1);

A2 - Servizi agricoli (Uso 6.2);

A3 - Allevamenti aziendali (Uso 6.3);

A4 - Impianti zootecnici intensivi (Uso 6.4);

A5 - Impianti agroalimentari (Uso 6.5) a condizione che per i nuovi impianti e per l'ampliamento di quelli esistenti sia possibile allacciarsi alla pubblica fognatura depurata;

A6 - Impianti tecnici complementari (Uso 6.6);

A7 - Serre fisse (Uso 6.7);

A8 - Allevamenti ittici (Uso 6.8);

A9 - Lagoni di accumulo liquami zootecnici (Uso 6.9);

A10 - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali opere di difesa idraulica, canali di bonifica, strade poderali e/o interpoderali, strade forestali, bacini artificiali;

A11 - altre opere di trasformazione del suolo agricolo quali: opere di silvicoltura, di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche ed operazioni agronomiche;

A12 - usi consentiti per il recupero del patrimonio edilizio esistente in base agli Artt. 16.O; 16.P e alla Disciplina Particolareggiata.

ART. 16.B – NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE

1') Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, le nuove costruzioni residenziali in zona agricola possono essere realizzate soltanto se funzionali alla produzione agricola. Si intendono funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei seguenti soggetti singoli o associati:

a) al coltivatore diretto proprietario e al coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;

b) ai seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'Art. 7 della Legge Rg. 18/77 e sue successive modificazioni ed integrazioni:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
- proprietari conduttori in economia e loro familiari;
- affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alle leggi 11/71 e 756/64 con successive modifiche ed integrazioni;
- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili;

2') Nel caso di proprietario conduttore e di proprietario concedente, gli interventi per abitazioni rurali si intendono funzionali alla produzione agricola quando si tratta di abitazioni per lavoratori dipendenti a condizione che ciò sia previsto da regolare contratto di lavoro.

ART. 16.C - INTERVENTI CONSENTITI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1') Nelle zone agricole sono ammessi, nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G., tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e sul suolo, elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto o preventivo secondo gli strumenti di attuazione sottoelencati:

Strumenti d'intervento preventivo:

- 1 - Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo;
- 2 - Piani Particolareggiati per gli insediamenti produttivi di cui all'articolo 24, lettera d), della Legge Rg. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni;
- 3 - Piani di sviluppo aziendali o interaziendali (PSA), redatti in conformità alle disposizioni di cui alla Legge Rg. 18/77 e sue successive modificazioni ed integrazioni, aventi lo stesso periodo di validità previsto dalla citata legge e proposto dai soggetti che ne hanno titolo in base alla legislazione vigente in materia.

Strumenti d'intervento diretto:

- 4 - Concessione Edilizia in attuazione di piano di sviluppo aziendale ed interaziendale redatto ai sensi della Legge Rg. 5/5/77 N. 18 (P.S.A.) e sue successive modificazioni;
- 5 - concessione gratuita;
- 6 - concessione onerosa in conformità alle norme di P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non ricompresi nelle concessioni gratuite;
- 7 - autorizzazione per la manutenzione straordinaria e nei casi previsti dalla legge N. 94 del 22/3/1982 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- 8 - denuncia inizio attività (D.I.A.) in conformità alla legge vigente in materia.

2') Per valutare la conformità degli interventi richiesti in zona agricola, l'organo comunale competente dovrà avvalersi, prima del rilascio della concessione, degli strumenti di partecipazione previsti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente in conformità ai disposti dell'articolo 40 (terzultimo comma) della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata.

3') Sia l'autorizzazione che la concessione sono date al proprietario dell'immobile (area e/o edifici) o a chi ha titolo per richiederle; la concessione è gratuita nei soli casi previsti dall'articolo 9 della legge 28/1/1977 N. 10 e dalla legge 22/3/1982 N. 94 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

4') Anche nel caso di concessione gratuita il rilascio della concessione stessa è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno a realizzare le necessarie opere di urbanizzazione primaria da parte del richiedente ed è assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione, per quanto attiene la precisazione e l'impegno al mantenimento delle destinazioni d'uso previste nel progetto d'intervento.

ART. 16.D - FORMAZIONE, APPROVAZIONE E CONTENUTI DEI PIANI DI SVILUPPO AZIENDALI O INTERAZIENDALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 5/5/77 N. 18 E SUE SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

1') Possono presentare i Piani di Sviluppo Aziendali o interaziendali, i soggetti di cui agli articoli 6 e 7 della Legge Regionale 5/5/1977 N. 18 e sue successive modificazioni.

2') I piani di sviluppo possono essere approvati indipendentemente dal conseguimento del reddito di riferimento e vanno redatti in base alle presenti norme su modelli e tabulati richiedibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

3') Fatte salve eventuali diverse procedure e direttive impartite in materia dalla Regione e dalla Provincia il P.S.A. viene discusso dal Consiglio Comunale, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico e parere della Commissione Consultiva Agricola Comunale, e viene successivamente trasmesso all'Amministrazione Provinciale competente per l'approvazione.

4') Il piano di sviluppo aziendale o interaziendale ha il compito di definire i programmi d'intervento edificatorio e di conduzione aziendale nel rispetto degli elementi progettuali specificati nel R.E. vigente.

ART. 16.E - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO PER LE ZONE AGRICOLE

1') Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in zona agricola è costituita dall'azienda agricola singola o associata.

2') Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 9 anni.

3') Per l'azienda agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purchè appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di zone agricole, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini.

4') I fondi e gli appezzamenti, anche ineditati, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

5') Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.

6') Il vincolo di ineditabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi e alla trasmissione all'amministrazione comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione o in caso di cambio di zonizzazione dei terreni interessati.

7') Ai fini della formazione dell'unità di intervento e per il calcolo degli standards, dei parametri e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in zone a vincolo e tutela o di ineditabilità quali, ad esempio, le aree di rispetto all'abitato, di valore paesaggistico-ambientale, di tutela, di rispetto ai fiumi e ai canali, alle strade, alle ferrovie e di vincolo idrogeologico, fermi restando comunque gli

eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli articoli che regolamentano ciascuna zona omogenea e gli indirizzi per la gestione ambientale del territorio allegati alle presenti Norme.

8') Tutte le superfici computate per il rilascio della concessione dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000.

ART. 16.F - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI STANDARDS INSEDIATIVI NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE

1') Quando un'unità di intervento sia formata, per effetto dei disposti di cui all'articolo 16.E, da appezzamenti di terreno aventi diversa zonizzazione agraria, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi va sempre fatta rispettando i vincoli di intervento e i vincoli colturali dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuna delle zone agricole in cui si articola la zona omogenea "E" e vanno osservati gli indirizzi per la gestione ambientale del territorio allegati alle presenti Norme.

2') Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti zonali che, per effetto dei disposti normativi specifici di zona, ammettono l'intervento per il quale si avanza l'istanza di concessione o di autorizzazione ad intervenire.

ART. 16.G - TIPOLOGIE AZIENDALI

1') Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le tipologie aziendali vengono classificate in base alla produzione lorda vendibile (P.L.V.) "prevalente" nelle tre annate agrarie precedenti l'inoltro dell'istanza di concessione e si distinguono in:

- a) aziende ad ordinamento intensivo : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% da colture intensive orticole, ortofrutticole, ortoflorovivaistiche;
- b) aziende vitivinicole : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla coltura della vite ed eventualmente dalla produzione del vino;
- c) aziende zootecniche : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla produzione di latte, carni, formaggi;
- d) aziende estensive : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla produzione di cereali, foraggi, ecc... non reimpiegati in azienda;
- e) aziende ad ordinamento combinato : nelle quali la P.L.V. è determinata da diversi ordinamenti colturali nessuno dei quali raggiunge il 60% del totale della P.L.V.

ART. 16.H - IMPIANTI ZOOTECNICI INTENSIVI

1') Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono considerati impianti zootecnici intensivi quelli che superano gli standards insediativi ammessi dalle presenti norme per gli allevamenti aziendali ed interaziendali.

2') Gli impianti zootecnici intensivi esistenti sono localizzati nell'ambito delle zone agricole specifiche, individuate con apposita retinatura sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., e regolamentate al successivo articolo 16.11.

3') La rilocalizzazione di impianti zootecnici intensivi esistenti nel territorio comunale alla data di adozione del presente P.R.G., qualora si rendesse necessaria, è possibile, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, solo previa variante al P.R.G. e solo nella zona agricola normale su una superficie minima di 15.000 mq, applicando gli indici ed i parametri urbanistici che saranno dettati in sede di variante specifica.

ART. 16.I - INDICI E MODALITÀ DI SPANDIMENTO DEI LIQUAMI SUL SUOLO AGRICOLO

1) Lo spandimento dei liquami può essere effettuato esclusivamente su suolo agricolo e deve essere finalizzato ad una corretta pratica di utilizzazione agronomica (fertirrigazione) nel rispetto delle leggi vigenti in materia, dei Piani Regionali e Provinciali di risanamento delle acque nonché, ove più restrittive, delle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene vigente.

2') Ai fini del computo delle superfici idonee allo spandimento non potranno essere computate :

- le aree comunque comprese nei perimetri di territorio urbanizzato;
- le aree boscate e destinate al rimboschimento;
- le aree agricole poste su frane attive;
- le aree agricole con pendenza superiore al 25%;
- le aree agricole poste a meno di 100 mt. dal perimetro di territorio urbanizzato;
- le zone d'acqua e le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- le zone di protezione dei pozzi per il prelievo di acqua per il consumo umano delimitate dai perimetri specifici riportati nella cartografia di P.R.G.;
- le aree classificate "a grado estremamente elevato - elevato" nella carta della vulnerabilità all'inquinamento (Tav. 8.14 dello Studio Geologico);
- le zone a vincolo idrogeologico inidonee allo spandimento in base alla carta provinciale degli spandimenti.

3') La nuova costruzione e/o l'ampliamento di fabbricati rurali destinati ad allevamenti zootecnici sono consentiti, nel rispetto degli indici di zona omogenea, solo se vengono rispettati sui terreni aziendali interessati gli indici di spandimento massimi consentiti dalle Leggi Regionali vigenti in materia e dalla carta provinciale degli spandimenti.

ART. 16.L - FABBRICATI RURALI PER ALLEVAMENTI AZIENDALI MISTI ED INTERVENTI EDIFICATORI COMBINATI.

1') Nei casi di aziende con una pluralità di allevamenti animali, la presenza o la costruzione "ex novo" di una superficie utile destinata o da destinare ad un determinato tipo di allevamento, comporta sempre il vincolo di una quota di terreno agricolo corrispondente in rapporto agli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio e di spandimento di cui al precedente art. 16.I.

2') Pertanto il carico animale che si determina sull'unità di intervento (intera superficie dell'azienda) per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo, non potrà superare i limiti massimi di cui al precedente art. 16.I.

3') Allo stesso modo la superficie utile che viene a determinarsi su un'azienda per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo non potrà superare i massimi di cui al precedente art. 16.I.

ART. 16.M - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI A6 - IMPIANTI TECNICI COMPLEMENTARI E ASSIMILATI (quali strutture tecnico-distributive, tecnologiche e di servizio per il settore agricolo, attività di contoterzisti, serre fisse, infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, impianti di depurazione, macelli e stabilimenti per la lavorazione delle carni macellate)

1') Nelle zone agricole normali la nuova costruzione delle strutture tecnico - distributive, tecnologiche e di servizio delle aziende e delle produzioni agricole, di cui al punto A6 dell'articolo 16.A, nonché la nuova costruzione delle serre fisse di cui al punto A7 del medesimo articolo, è ammessa nella zona agricola normale solo previa adozione di una variante al P.R.G. che specificherà le modalità, gli indici e i criteri d'intervento prescrivendo, eventualmente, la sottoscrizione di una convenzione attuativa atta a risolvere, tra l'altro, i problemi di impatto ambientale e le misure antinquinamento da predisporre.

2') Per intervento diretto sono consentite unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e/o sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione dei volumi e delle superfici edificate eventualmente già adibite agli usi di cui al primo comma, con possibilità di incrementare del 20%, come massimo, le superfici utili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nel rispetto dei limiti di visuale libera, di distanza e di arretramento dell'edificazione specificati nelle norme di zona.

3') La realizzazione delle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo di cui al punto A10 del precedente articolo 16.A, è consentita per intervento diretto o preventivo nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni grafiche del P.R.G.

4') In particolare le platee e le vasche di accumulo e decantazione delle deiezioni solide e dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella legislazione regionale in materia.

5') La realizzazione di bacini artificiali per la raccolta delle acque meteoriche o sorgive potrà essere consentita solo previa predisposizione di studio a carattere idrogeologico o relazione idrogeologica, da allegare al progetto, firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione ed estesa ad un conveniente intorno rispetto all'area interessata al fine di comprovare l'idoneità del sito all'utilizzazione prevista.

ART. 16.N - FABBRICATI RURALI PER IMPIANTI ED ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTERAZIENDALI COOPERATIVI - NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI SULL'ESISTENTE

1') La nuova costruzione di fabbricati da destinare ad allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi può essere attuata solo nelle zone agricole normali, previa approvazione di un P.S.A. sulla base di una relazione idrogeologica e tenendo conto della possibilità di dotarlo delle necessarie opere di urbanizzazione. Per intervento diretto sono consentite unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione delle strutture eventualmente esistenti e non recepite con specifica retinatura di zona omogenea nel P.R.G.

2') In ogni caso gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:

a) UM = unità minima di intervento: 10.000 mq o quella esistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

b) SU = superficie utile di allevamento comprensiva di eventuali superfici utili esistenti aventi la medesima destinazione:

b1) = per allevamenti bovini : in relazione alla S.A.U.F. (Superficie Agricola Utilizzata a Foraggiere) messa a disposizione dai soggetti e dalle aziende associate ed utilizzando per il calcolo i medesimi indici previsti per gli allevamenti aziendali all'articolo 16.1;

b2) = per allevamenti di suini : in relazione alla capacità edificatoria e di spandimento dei terreni vincolati a favore dell'allevamento interaziendale o cooperativo dalle singole aziende associate.

c) UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo e complessivo, da calcolare sul lotto di pertinenza dell'insediamento interaziendale o cooperativo : 5.000 mq/Ha di SF;

d) H max = altezza massima : mt. 9,50 esclusi particolari volumi tecnici;

e) VI = indice di visuale libera : ≥ 1 ;

f) Distanze minime dell'edificazione:

f1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;

f2) per gli interventi di nuova edificazione di fabbricati per stabulazione produttori di letame e/o liquame nonché per lagoni e concimaie, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua, sono richieste le distanze minime in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE							
		da abitazione rurale		da confini di proprietà		da confine di zona		da centri abitati	
		letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame
Peso vivo allevato espresso in quintali	< 80	30	30	15	15	-	-	100	100
	80 - 400	30	50	30	50	-	-	100	200
	400 - 1000	50	50	50	50	50	50	200	200
	> 1000	50	100	50	100	50	50	500	500
Lagoni		-	80	-	80	-	300	-	500
Concimaie		25	-	20	-	30	-	100	-

3') I progetti per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi, sono consentiti nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni in materia di tutela dall'inquinamento contenuti nel Regolamento d'igiene vigente ovvero imposti dai competenti servizi dell' A.U.S.L. cui dovranno essere sempre sottoposti, per un parere, i medesimi progetti d'intervento.

4') Il rilascio delle concessioni edificatorie per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di fabbricati da destinare all'allevamento zootecnico interaziendale o cooperativo è subordinato alla stipula dei necessari atti unilaterali d'obbligo in base ai quali:

- i soggetti associati si impegnano a vincolare alla inedificabilità per analoghe destinazioni d'uso, i terreni agricoli di proprietà delle singole aziende associate utilizzati per l'applicazione degli indici edificatori e di spandimento relativi ai diversi tipi di allevamento interaziendale o cooperativo per i quali si avanza istanza di concessione;
- l'azienda associata o cooperativa si impegna a mantenere, almeno per un periodo di 9 anni, le destinazioni d'uso per le quali si avanza l'istanza di concessione, anche in presenza di un piano di sviluppo di durata inferiore.

5') Al progetto d'intervento per la nuova costruzione di fabbricati zootecnici interaziendali cooperativi dovrà sempre essere allegata una relazione geotecnica-idrogeologica che valuti, con l'ausilio di prove "in situ", l'idoneità dell'area prescelta sia sotto il profilo edilizio sia sotto il profilo della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee secondo le modalità tecniche e le metodologie meglio esplicitate nel Regolamento Edilizio.

ART. 16.O - POSSIBILITÀ DI RECUPERO PER FINI ABITATIVI EXTRA - AGRICOLI DI FABBRICATI RURALI

1') I fabbricati rurali che alla data di adozione del presente P.R.G. risultano connessi all'attività produttiva agricola in quanto sono asserviti ad un fondo, o sono di proprietà di un'azienda agricola, singola o associata, o sono occupati da un imprenditore agricolo a titolo principale, sono vincolati, in linea programmatica, al mantenimento delle destinazioni d'uso agricole. In caso di accatastamento urbano dei fabbricati, la proprietà ha l'obbligo di comunicarlo al Comune ai sensi della legislazione vigente.

2') Gli edifici rurali con originaria funzione abitativa potranno tuttavia essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli con possibilità di localizzare anche piccoli allevamenti di animali d'affezione e di realizzare i recinti eventualmente necessari, ad esempio per i cavalli ad uso sportivo-ricreativo, nel rispetto dei criteri normativi di cui all'articolo 13.4, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) in assenza o ad avvenuta cessazione dell'attività aziendale e/o al venir meno della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale del proprietario purchè in ogni caso la proprietà vincoli all'inedificabilità per fini residenziali tutti i terreni a destinazione agricola che, in base al certificato storico catastale, risultano pertinenti all'azienda agricola alla data di adozione del presente P.R.G., con obbligo di trascrizione del vincolo alla conservatoria dei registri immobiliari;
- b) quando gli edifici rurali sono pertinenti ad un'azienda agricola dotata di fabbricati residenziali in misura eccedente rispetto alle necessità, per la quale i proprietari si obbligano con atto unilaterale a non richiedere istanza di concessione per nuovi volumi e/o superfici utili residenziali - agricole. In questo caso la trasformazione della residenza rurale in abitazione extragricola comporta il vincolo (con l'obbligo di trascrizione alla conservatoria dei registri di immobili) alla non edificabilità per fini residenziali di tutti i terreni a destinazione agricola che, in base al certificato storico catastale, risultano pertinenti all'azienda agricola alla data di adozione del presente P.R.G.;
- c) se l'immobile si trova a distanze tali dal corpo aziendale principale da non giustificarne, a giudizio degli organi consultivi dell'Amministrazione Comunale, la convenienza del recupero per le esigenze abitative dell'azienda, sia sotto il profilo funzionale che economico - produttivo. In questo caso potrà essere ammesso il recupero del fabbricato anche per fini abitativi extragricoli a condizione che l'edificazione di nuovi volumi e/o superfici utili residenziali in funzione delle esigenze dell'azienda e/o del conduttore del fondo sia proposta attraverso uno strumento preventivo (P.S.A.) riferito all'intera superficie aziendale.

3') Gli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa potranno essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli, alle condizioni riportate al comma precedente, esclusivamente se tale uso venga riconosciuto compatibile con il contesto ambientale e se l'intervento di recupero risulti compatibile con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi.

4') Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza media inferiore a mt. 3,00, che andranno perciò demoliti.

ART. 16.P - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NON CONNESSO ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA AGRICOLA

1') Il patrimonio edilizio che, in base al censimento urbanistico, al certificato storico catastale o ai titoli abilitativi di carattere edilizio, riferiti alla data di adozione del presente P.R.G., non è più funzionale all'attività agricola, può essere mantenuto, salvo diverse specifiche determinazioni assunte con la zonizzazione del presente P.R.G., agli usi prevalenti evidenziati sulle Tavv. n° 9; in caso di contrasto totale o parziale tra l'uso rilevato in sede di censimento urbanistico e quelli risultanti da altri documenti, prevalgono rispettivamente i titoli abilitativi di carattere edilizio poi il certificato storico catastale.

2') Il mantenimento degli usi esistenti di cui al 1' comma, è subordinato alla compatibilità ambientale degli stessi con riferimento, in particolare, alla eventuale presenza di lavorazioni nocive e/o inquinanti, le quali dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione dei rischi ambientali; in particolare per i fabbricati artigianali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e per dimostrate esigenze di mantenimento e qualificazione dell'attività produttiva esistente alla medesima data, potrà essere consentito un ampliamento massimo e non ripetibile del 10% della superficie utile e del rapporto di copertura semprechè : gli edifici non siano classificati di valore storico-culturale, sia rispettata una distanza minima dai confini di proprietà e di zona di m. 5, siano rispettati i limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dalle ferrovie e dalle zone d'acqua, siano osservate le prescrizioni imposte dai competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L..

3') In ossequio a quanto sopra e nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate dalla disciplina particolareggiata e dalle schede operative della conservazione cui è sottoposto il patrimonio edilizio di valore storico-culturale evidenziato nella cartografia del presente P.R.G., sugli edifici esistenti sono pertanto consentiti :

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia da attuarsi per intervento diretto a parità di volume e superficie utile e senza cambio delle destinazioni d'uso, con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni,

delle tettoie precarie e di ogni altro manufatto che risulti in contrasto con il paesaggio agrario a giudizio del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia;

b) interventi di ampliamento delle superfici utili, di trasformazione delle destinazioni d'uso, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione anche su aree di sedime totalmente o parzialmente diverse (limitatamente, per quest'ultima categoria d'intervento, agli edifici di nessun valore storico-culturale) a condizione che:

b.1) l'unità minima di intervento riguardi l'intera unità edilizia anche se appartenente a diverse proprietà o tutti gli edifici del medesimo complesso edilizio se appartenenti ad un'unica proprietà, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del presente P.R.G.;

b.2) i cambi di destinazione d'uso proposti siano finalizzati unicamente alla qualificazione e/o al consolidamento di usi residenziali civili o agricoli già presenti nell'unità o nel complesso edilizio alla data di adozione del presente P.R.G.;

b.3) siano rispettati i criteri di intervento ed i parametri urbanistico-edilizi dettati al precedente Articolo 13.4, fatto salvo per il numero degli alloggi per il quale si stabilisce:

- il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non deve superare le 3 unità per ogni unità minima di intervento, come definita al precedente punto b.1), comprendente edifici con Volume Utile esistente fino a m³ 900, con possibilità tuttavia di mantenere il numero degli alloggi esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G., anche se superiore a 3 unità, e di incrementarlo di una ulteriore unità abitativa;
- per ogni unità minima di intervento, come definita al precedente punto b.1), comprendente edifici con Volume Utile esistente complessivo superiore a m³ 900, il numero degli alloggi non potrà essere superiore a 5 unità purché gli stessi abbiano una Superficie Utile media non inferiore a m² 85 cadauno e purché, su valutazione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, l'intervento di recupero e il numero degli alloggi risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale;

b.4.) siano comunque esclusi dai conteggi dei volumi e delle superfici utili esistenti, quelli relativi alle tettoie, alle baracche, ai proservizi di altezza media inferiore a mt. 3,00, alle superfetazioni e ai corpi incongrui, che dovranno tutti essere demoliti e non più ricostruiti.

4) Tutti gli interventi che a parità di volumi e superfici utili (esclusi sempre dai conteggi dell'esistente le quantità relative a tettoie, baracche, superfetazioni, volumi incongrui e proservizi con altezza media inferiore a mt. 3,00) propongono il cambio della destinazione d'uso prevalente degli edifici esistenti per introdurre usi sociali di quartiere (Art. 11.2), usi terziari diffusi (Art. 11.3), usi terziari specializzati limitatamente agli usi 4.4 (attrezzature ricettive); 4.6 (attrezzature sociosanitarie); 4.7 (attrezzature culturali); 4.8 (attrezzature per lo spettacolo); 4.9 (attrezzature sportive-ricreative) di cui all'Art. 11.4, potranno essere autorizzati solo dopo l'approvazione del progetto di intervento in Consiglio Comunale e stipula di convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e a condizione che :

- l'uso proposto non sia in contrasto con le esigenze di tutela dell'attività produttiva agricola circostante;
- gli interventi edificatori e l'esercizio dell'attività rispettino la vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione del rischio ambientale;
- i progetti siano sottoposti al parere preventivo dei competenti servizi dell' A.U.S.L.

5') Per tutti gli interventi di trasformazione delle destinazioni d'uso di cui al precedente 4' comma, vanno comunque rispettate le categorie di intervento assegnate nelle schede operative della conservazione ed i criteri contenuti nella disciplina particolareggiata tutte le volte che gli interventi stessi si riferiscano ad un edificio o a parti di un edificio di valore storico-culturale evidenziato nella cartografia di P.R.G. con apposite simbologie e grafie.

ART. 16.Q - ZONIZZAZIONE AGRARIA

1') Il territorio agricolo nel P.R.G. è stato suddiviso in base alle caratteristiche geomorfologiche e produttive nelle seguenti zone:

- Zona "E1" agricola normale (Art. 16.1);

- Zona "E2" agricola di rispetto all'abitato (Art. 16.2);
- Zona "E3" agricola di rispetto cimiteriale (Art. 16.3);
- Zona "E4" agricola boscata e destinata al rimboschimento (Art. 16.4);
- Zona "E5" agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 16.5)
- Zona "E6" agricola a vincolo idrogeologico (Art. 16.6);
- Zona "E7" agricola di interesse paesaggistico - ambientale (Art. 16.7);
- Zona "E8" agricola di tutela agronaturalistica (Art. 16.8.);
- Zona "E9" agricola di tutela degli elementi della centuriazione (Art. 16.9);
- Zona "E10" agricola per caseifici sociali (Art. 16.10);
- Zona "E11" agricola per impianti zootecnici intensivi (Art. 16.11).

ART. 16.1 - ZONA "E1" AGRICOLA NORMALE

1') Tale zona coincide con i terreni agricoli che per ubicazione, caratteristiche geomorfologiche e paesaggistico-ambientali non comportano cautele attuative specifiche e normative di salvaguardia particolare.

2') Sono ammessi i seguenti usi meglio specificati all' Articolo 16.A:

- A1: abitazioni agricole (Uso 6.1);
- A2: servizi agricoli (Uso 6.2);
- A3: allevamenti aziendali (Uso 6.3);
- A4: impianti zootecnici intensivi (Uso 6.4) purchè localizzati con variante al P.R.G. su una superficie minima di 15.000 mq;
- A5: impianti agroalimentari (Uso 6.5) aziendali o interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, a condizione che per i nuovi impianti e per l'ampliamento di quelli esistenti sia possibile allacciarsi alla pubblica fognatura depurata;
- A6: impianti tecnici complementari (Uso 6.6) purchè localizzati con specifica variante al P.R.G. su una superficie minima di 5.000 mq con un UF = 0,45 mq/mq e H max = mt. 9,50 esclusi i volumi tecnici;
- A7: serre fisse (Uso 6.7) purchè localizzate in caso di nuovo insediamento con variante al P.R.G. su una superficie minima di 10.000 mq con UF = 0,50 mq/mq e H max = mt. 7,50 esclusi i volumi tecnici;
- A9: lagoni di accumulo per i liquami zootecnici (Uso 6.9), previa relazione idrogeologica e rispetto della legislazione regionale in materia;
- A10: infrastrutture tecniche e di difesa del suolo in conformità ai progetti discussi in Consiglio Comunale;
- A11: altre opere di trasformazione del suolo agricolo non comportanti edificazione, ma eccedenti la normale pratica colturale purchè regolarmente autorizzate in conformità alle procedure specificate nel Regolamento Edilizio.

3') Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione, recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di attrezzatura del territorio meglio precisati agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a) UM = unità minima d'intervento: fatte salve le superfici minime richieste per la localizzazione di nuove costruzioni inerenti gli usi A4; A6; A7; di cui al 2' comma del presente articolo, le superfici minime per gli interventi edificatori inerenti gli usi A1; A2; A3; A5; sono quelle del seguente prospetto:

TIPOLOGIE AZIENDALI	SUP. MINIMA PER L'AZIENDA ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.	SUP. MINIMA PER L'AZIENDA FRAZIONATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.
AZIENDA INTENSIVA ORTICOLA, ORTOFRUTTICOLA, ORTOFLOROVIVAISTICA	15.000 MQ.	25.000 MQ.
AZIENDA VITIVINICOLA	25.000 MQ.	40.000 MQ.
AZIENDA ZOOTECNICA	30.000 MQ.	50.000 MQ.
AZIENDA ESTENSIVA	80.000 MQ.	150.000 MQ.
AZIENDA AD ORDINAMENTO COMBINATO O MISTO	50.000 MQ.	100.000 MQ.

b) Superfici Utili residenziali massime (S.U.r. comprensiva di esistente + progetto)

b1) S.U.r. in caso di edificazione di una nuova abitazione: 150 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 4 unità + servizi strettamente pertinenti alle residenze e autorimesse nella misura massima di 70 mq/100 mq di S.U.r.

b2) S.U.r. in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano sul fondo agricolo a "part-time"; in ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto b1) se risultassero più favorevoli.

c) Superfici utili per servizi agricoli:

200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.

d) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali:

30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo assoluto di 400 mq per azienda.

e) Superfici utili per l'allevamento zootecnico prevalente e la stabulazione (esistente + progetto):

UF = 0,015 mq/mq

f) H max: altezza massima ammissibile:

- per gli edifici residenziali: mt. 7,50, o quella esistente + 20% se superiore;
- in relazione alle documentate esigenze per i fabbricati di servizio, per gli edifici di stabulazione e per i volumi tecnici.

g) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:

g1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;

g2) per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona omogenea:

- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo
- per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento produttori di letame e/o liquame e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE							
		da abitazione rurale		da confini di proprietà		da confine di zona		da centri abitati	
		letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame
Peso vivo allevato espresso in quintali	< 80	30	30	15	15	-	-	100	100
	80 - 400	30	50	30	50	-	-	100	200
	400 - 1000	50	50	50	50	50	50	200	200
	> 1000	50	100	50	100	50	50	500	500
Lagoni		-	80	-	80	-	300	-	500
Concimaie		25	-	20	-	30	-	100	-

h) VI = indice di visuale libera: ≥ 1 ovvero quella esistente se inferiore.

4') A corredo dei progetti edilizi d'intervento, per la nuova costruzione e/o l'ampliamento di superfici utili destinate all'allevamento zootecnico e/o suinicolo dovrà essere prodotta una relazione che, in base alla legislazione vigente, dimostri il carattere aziendale e non intensivo dell'allevamento, verifichi le condizioni di tutela dall'inquinamento e contenga precise indicazioni progettuali relativamente:

- al tipo di stabulazione adottato e al numero di capi esistenti e previsti e al conseguente tipo di deiezioni prodotte;
- alle forme di approvvigionamento degli alimenti per l'allevamento animale;
- alle modalità costruttive ed ai volumi delle vasche di raccolta dei liquami e delle altre deiezioni in conformità alle disposizioni specifiche in materia vigenti nel Comune e al parere dei competenti uffici dell'A.U.S.L.;
- alle modalità di stoccaggio e di asportazione di tutte le deiezioni;
- ai volumi d'acqua presumibilmente prelevati e consumati.

5') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è sempre richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17.4 per gli edifici classificati di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale o con elementi di valore ambientale; in tutti gli altri casi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, cambi di destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona specificati al 3° comma del presente articolo.

6') Per gli interventi relativi agli usi A5 è prevista la presentazione del progetto corredato da uno studio sul dimensionamento in relazione a dimostrate necessità nonché sull'inserimento ambientale, la approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale e la stipula di specifica convenzione attuativa, o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti in conformità alla vigente legislazione in materia, delle opere di mitigazione dell'impatto ambientale e degli eventuali impianti di depurazione in base al parere dei competenti servizi dell'ARPA e dell'A.U.S.L.

ART. 16.2 - ZONA "E2" AGRICOLA DI RISPETTO ALL'ABITATO

1') Tale zona comprende i terreni agricoli limitrofi ai centri urbanizzati, individuati ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata, che ricadono su aree non sottoposte alle normative di vincolo o tutela di cui ai successivi articoli che regolamentano le zone E3; E4; E5; E6; E7; E8; E9.

2') In tale zona sono ammessi i seguenti usi meglio specificati all'Art. 16.A:

A1 : abitazioni agricole (Uso 6.1);

A2 : servizi agricoli (Uso 6.2);

A3 : allevamenti aziendali e/o interaziendali (Uso 6.3 con esclusione però degli allevamenti suinicoli) purchè esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;

A10 : infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;

A11 : altre opere di trasformazione del suolo agricolo non comportanti edificazione.

3') Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nel rispetto:

- dei disposti dell'articolo 16.1, quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico - artistico, tipologico - architettonico, ambientale o con elementi di valore ambientale;

- dei disposti dell'articolo 17.4 quando i fabbricati esistenti vengono classificati nel P.R.G. di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico, di valore ambientale o con elementi di valore ambientale.

4') Gli interventi sull'esistente che comportano invece un incremento delle superfici coperte o dei volumi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., o prevedono una nuova edificazione per fini produttivi agricoli, sono consentiti solo dopo l'approvazione di un P.S.A. applicando gli indici di cui all'articolo 16.1 relativo alla zona agricola normale.

5') Nel caso di intervento diretto, i progetti dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati all'articolo 16.1 relativo alla zona agricola normale.

6') Nella zona agricola di rispetto all'abitato è comunque vietata la nuova costruzione di allevamenti aziendali e/o interaziendali e cooperativi, nonché la nuova costruzione di platee e vasche di accumulo delle deiezioni animali.

7') Le costruzioni aventi le destinazioni di cui al precedente comma, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., possono essere mantenute ed eventualmente ristrutturate ed ampliate attraverso P.S.A., purchè non comportino un aumento del peso vivo allevato, si adeguino alle leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia ed alle eventuali prescrizioni più restrittive impartite dai competenti servizi dell'A.U.S.L. o comunque vigenti nel Comune.

8') I fabbricati esistenti già destinati all'allevamento zootecnico e ricadenti nella zona di rispetto all'abitato, una volta demoliti, non potranno essere ricostruiti a meno che ciò avvenga previa l'approvazione di uno strumento preventivo (P.P. o P.S.A.) e la ricostruzione sia operata nel rispetto degli indici, dei parametri e dei criteri di cui al precedente articolo 16.1.

ART. 16.3 - ZONA "E3" AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE

1) Tale zona coincide con le parti del territorio comunale utilizzate a scopi produttivi agricoli poste a cintura dei cimiteri esistenti che nel P.R.G. vengono individuati con specifica retinatura di zona omogenea "G".

2') In tale zona sono vietati gli interventi di nuova edificazione fatta eccezione solamente: per gli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti che si rendessero necessari; la costruzione a titolo precario di edicole per la vendita dei fiori purchè di SU inferiore a 150 mq; per gli interventi sul suolo indispensabili per garantire la prosecuzione della pratica colturale agricola e per permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione deliberate dal Consiglio Comunale.

3') Gli edifici eventualmente esistenti possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo a parità di volume.

4') Tramite deliberazione del Consiglio Comunale e parere favorevole dei competenti servizi dell'A.U.S.L., quando nella zona di rispetto cimiteriale ricadono aree ed impianti di interesse pubblico e collettivo, possono essere approvati, nel rispetto delle norme di zona omogenea "G" che ricade entro il perimetro di rispetto del cimitero, progetti ed interventi pubblici e per attrezzature religiose non diversamente localizzabili.

ART. 16.4 - ZONA "E4" AGRICOLA BOSCATA E DESTINATA AL RIMBOSCHIMENTO

1') Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da foreste e da boschi, cespugliati, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, i terreni a questi limitrofi e da essi interclusi per i quali si rendono necessarie operazioni di rimboschimento o cespugliamento al fine di limitare il dissesto idrogeologico ed il degrado ambientale.

2') Nei terreni di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente, nel rispetto comunque delle prescrizioni eventualmente più restrittive contenute all'Art. 10 del Piano Paesistico Regionale e all'Art. 9 delle Norme per la tutela territoriale e paesistica del P.T.C.P., :

- a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco, e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al quarto comma dell'articolo 3 della legge 8 novembre 1986 n. 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ed ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della Legge Rg. 4 settembre 1981 n. 30 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio eventualmente esistente;
- c) le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a);
- d) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a) e con esclusione comunque di impianti e strutture fisse per il ricovero degli animali;
- e) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, con esclusione comunque di impianti fissi.

3') L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di impianti di risalita è subordinato alla esplicita previsione degli strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali, provinciali; in ogni caso le suindicate iniziative attuative devono

essere corredate da esauriente dimostrazione della loro necessità e della assenza di alternative a minor impatto ambientale.

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

5') Nei boschi ricadenti nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di tutela naturalistica e nelle zone di tutela agronaturalistica, devono essere osservate le seguenti direttive :

- a) nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq.; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale o artificiale, si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
- b) nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'art. 16 della L. Rg. 4 settembre 1981, n. 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dai Programmi di sviluppo nel settore forestale della Regione Emilia-Romagna e dai Piani di bacino di cui alla Legge 18 maggio 1989 n. 183.

ART. 16.5 - ZONA "E5" AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1') Comprende, oltre alle zone occupate da specchi d'acqua e dall'alveo di piena ordinaria, le parti del territorio comunale laterali alle medesime zone d'acqua che vengono vincolate alla tutela e al rispetto dei laghi, bacini e corsi d'acqua naturali e artificiali presenti nel Comune.

2') Nel P.R.G. le zone agricole di cui sopra sono evidenziate in cartografia con uno specifico retino e con limiti di arretramento dell'edificazione individuati con linea a tratteggio.

3') Nelle zone d'acqua e nella zona agricola di cui al presente articolo è inibita l'attività edificatoria finalizzata alla costruzione di nuove opere e manufatti edilizi destinati alla residenza e alle attività produttive dell'uomo.

4') La zona agricola di tutela dei caratteri ambientali è destinata prioritariamente alla conservazione dell'ambiente naturale e alla realizzazione di opere e manufatti finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico di bacino con particolare riferimento alle opere di sistemazione idraulica, di regimazione e controllo delle piene.

5') Il patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente P.R.G. che ricade nella zona E5, può essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di recupero e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento del 20% delle SU esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. a condizione che detto ampliamento non riduca comunque la distanza dalle zone d'acqua e/o dal limite demaniale e non riguardi edifici di valore storico-culturale per i quali sono vietati gli ampliamenti in conformità alle categorie d'intervento assegnate nella disciplina particolareggiata e nelle schede operative della conservazione.

6') In conformità alle norme del Piano Paesistico Regionale, le zone di cui al presente articolo possono altresì essere interessate dalle seguenti infrastrutture ed attrezzature solamente in conseguenza della loro eventuale previsione mediante strumenti di pianificazione o di programmazione, nazionali, regionali, provinciali, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre prescrizioni del Piano Paesistico Regionale e fermo restando che nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete, eccettuate quelle completamente interrate, si deve evitare che esse corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo una verifica di fattibilità tecnica, economica ed ambientale:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) invasi ad usi plurimi;
- d) impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo smaltimento dei reflui e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati.
- f) orti per gli anziani, parchi pubblici attrezzati, piste ciclopedonali e per le attività escursionistiche e del tempo libero, in conformità alle previsioni dello specifico progetto di Parco integrato lungo l'asta del Tresinaro, adottato dal Consiglio Comunale di Scandiano come Piano guida degli interventi lungo il Tresinaro.

7') La prescrizione di cui al precedente sesto comma non si applica alle strade, agli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti; nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

8') Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria è comunque vietata l'edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle lettere d) ed e) del 10° comma dell'articolo 17 delle norme del Piano Paesistico Regionale nonché, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

9') Qualora le fasce laterali agli invasi ed alvei di piena ordinaria, individuate con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., interessino altre zone agricole valgono comunque le prescrizioni edificatorie più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo agricolo.

10') In particolare per il cimitero di Rondinara sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre gli eventuali progetti di ampliamento, da approvarsi in Consiglio Comunale, sono subordinati a verifica di fattibilità sulla base di relazione idrogeologica che valuti, con prove in situ, la interferenza degli interventi con le falde acquifere e con i problemi di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.

ART. 16.6 - ZONA "E6" AGRICOLA A VINCOLO IDROGEOLOGICO

1') Tale zona comprende tutti i terreni collinari a destinazione d'uso agricola i quali, per i fenomeni di erosione e di dissesto in atto o potenziali e/o per le condizioni generali di instabilità dei versanti e di pendenza, presentano limitazioni d'uso sia in riferimento alla pratica incontrollata delle colture a rotazione, sia in relazione al recupero e all'ampliamento del patrimonio edilizio esistente.

2') Per quanto sopra e fermi restando i limiti d'intervento eventualmente più restrittivi dettati negli articoli delle presenti norme con i quali si regolamentano le zone E3; E4; E5; E8; è vietata la nuova edificazione nelle aree comprese entro i perimetri di "aree collinari prevalentemente instabili o a basso grado di stabilità e/o a forte pendenza" riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G..

3') Negli ambiti di cui al precedente comma sono consentiti in forma diretta unicamente gli interventi sul suolo finalizzati al risanamento idrogeologico e al riassetto di Bacino approvati dai competenti uffici del Servizio Provinciale di difesa del suolo; gli interventi colturali agricoli con le limitazioni più oltre indicate, nonché gli interventi di consolidamento strutturale, di restauro, di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei criteri di recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-culturale dettati nell'art. 17.4 e nelle schede operative della conservazione contenute nella disciplina particolareggiata.

4') L'ampliamento "una tantum" nella misura massima del 20% di edifici agricoli, residenziali e non, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e privi di valore storico-culturale, è vietato nelle zone instabili mentre è consentito solo nelle aree stabili della carta della stabilità dei versanti 8.3 dello Studio Geologico, previa approvazione di un P.S.A. corredato da specifica relazione geologica-geotecnica atta a dimostrare la fattibilità degli interventi edificatori proposti.

5') Di contro nelle zone stabili con pendenze inferiori al 20%, oltre agli interventi di cui ai precedenti 3' e 4' comma, sono consentiti, previa presentazione di P.S.A. corredato da relazione geologica-geotecnica, anche interventi di nuova edificazione per fini produttivi agricoli nel rispetto dei criteri generali d'intervento di cui all'art. 16 e degli indici urbanistici e delle prescrizioni dettate all'art. 16.1 delle presenti norme.

6') Nella redazione degli eventuali Piani di Sviluppo Aziendale si dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di convertire le colture a rotazione tradizionali in colture permanenti o semipermanenti incentivando il prato pascolo e vietando l'aratura profonda e l'impianto di nuovi vigneti su terreni con pendenze medie superiori al 25%.

7') In ogni caso la coltivazione dei terreni dovrà essere fatta secondo tecniche idonee a migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, che andranno evidenziate nella relazione di accompagnamento del P.S.A. e nella relazione geologica e agroforestale di corredo allo stesso, con l'obbligo di visualizzare, su planimetrie catastali dell'azienda estese ad un conveniente intorno, il sistema di drenaggio superficiale di progetto che dovrà essere costituito da fossi e scoline o altri sistemi di scolo delle acque, meteoriche, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica.

8') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione di cui ai precedenti 3', 4', 5' comma sono ammessi i seguenti usi meglio specificati all'art. 16.A:

- A1 : abitazioni agricole (Uso 6.1);
- A2 : servizi agricoli (Uso 6.2);
- A3 : allevamenti aziendali (Uso 6.3), limitatamente a quelli non produttori di liquame;
- A10 : infrastrutture tecniche e di difesa del suolo.

9') Gli eventuali contenitori edilizi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e destinati ad usi agricoli diversi da quelli elencati al precedente 8' comma possono essere sottoposti unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 16.7 - ZONA "E7" AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale utilizzate o utilizzabili a scopi produttivi agricoli, per le quali il P.R.G. propone la salvaguardia e la tutela degli aspetti che caratterizzano il paesaggio agrario sia sotto il profilo degli ordinamenti colturali che sotto il profilo dell'azione antropica con

particolare riferimento all'attività edilizia e alla situazione insediativa rilevata alla data di adozione del presente P.R.G.

2') In tale zona sono ammessi i seguenti usi, meglio specificati all'Art. 16.A:

- A1 : abitazioni agricole (Uso 6.1);
- A2 : servizi agricoli (Uso 6.2);
- A3 : allevamenti aziendali e/o interaziendali (Uso 6.3) purchè già esistenti;
- A5 : impianti agroalimentari (Uso 6.5) limitatamente ad interventi di delocalizzazione di attività esistenti nei centri abitati del Comune;
- A7 : serre fisse (Uso 6.7), purché già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;
- A10 : infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- A11 : opere di trasformazione del suolo.

3') Per intervento diretto sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento "una tantum" delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. in percentuale non superiore al 20% della SU esistente, nel rispetto:

- dei disposti dell' articolo 16.1 quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico - artistico, tipologico - architettonico, ambientale;
- dei disposti dell'articolo 17.4 e delle categorie d'intervento evidenziate nelle schede operative della conservazione allegata alla disciplina particolareggiata, quando i fabbricati esistenti vengono classificati nel P.R.G. rispettivamente di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico, di valore ambientale o con elementi di valore ambientale.

4') I progetti per la nuova edificazione dovranno essere corredati da relazione di accompagnamento relativa agli ordinamenti colturali esistenti e di progetto, alle capacità produttive e ai fabbisogni edificatori dell'azienda complessivamente considerati (esistente+progetto) e dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati all'articolo 16 (criteri generali di intervento per le zone omogenee E) e all'articolo relativo alla zona agricola normale con le seguenti ulteriori limitazioni :

- a) l'altezza massima delle costruzioni di progetto non potrà in nessun caso superare i mt. 8,50;
- b) le costruzioni esistenti prive di valore storico-culturale non potranno essere incrementate in altezza se non per quanto serve a raggiungere i minimi di altezza utile netta richiesta per i diversi locali nel Regolamento Edilizio vigente;
- c) i materiali da costruzione e le tipologie edilizie dovranno tener conto dell'esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente e pertanto in sede d'esame dei progetti la commissione edilizia competente dovrà esprimersi nel merito proponendo eventualmente le modifiche ed i suggerimenti necessari per il conseguimento del risultato più favorevole in rapporto alla natura dei luoghi interessati dall'insediamento; a tal fine, a corredo dei progetti d'intervento, dovrà sempre essere prodotta un'adeguata documentazione fotografica dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato;
- d) fatti salvi i casi in cui l'ubicazione dell'intervento è condizionata da preesistenze dello stato di fatto, dovranno sempre essere evitati, nella nuova edificazione, gli sbancamenti e i riporti di terra che mediamente superino mt. 1,50 rispetto al piano di campagna esistente, l'uso degli intonaci plastici, l'uso di colori e tipi di copertura contrastanti con i caratteri del paesaggio agrario storicamente consolidato;

e) in ogni caso dovrà essere prevista la messa a dimora di piante d'alto fusto di specie autoctone a schermatura dei manufatti residenziali o produttivi per i quali dovesse risultare problematico l'inserimento in rapporto alle principali visuali di percezione del paesaggio agrario con particolare riferimento a quelle che si determinano percorrendo la viabilità pubblica;

f) nei casi specifici di cui al presente articolo, per ampliamento si intende qualsiasi edificio o porzione di edificio, anche non necessariamente costruito in continuità strutturale e funzionale con gli edifici esistenti, da considerare aggiuntivo rispetto alle superfici e ai volumi esistenti nello stato di fatto.

5') Qualora le zone di cui al presente articolo si sovrappongono ad altre zone agricole di vincolo e/o tutela, come ad esempio accade per le zone a vincolo idrogeologico di cui al precedente articolo 16.6, valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo agricolo.

6') In particolare :

- le serre fisse esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. possono essere oggetto unicamente di interventi di ampliamento delle costruzioni esistenti in termini di volumi e superfici utili purché contenuti entro il 30%;
- per le aree della Coop. Lo Stradello e per le altre aziende che svolgono attività di assistenza sociosanitaria e recupero sociale di soggetti portatori di handicaps, potrà essere consentita la realizzazione, tramite P.S.A. e/o previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, di locali ed edifici da adibire a funzioni consone agli scopi sociali previsti dallo statuto dell'azienda, ivi compresi piccoli laboratori artigianali e spacci di vendita con superficie utile comunque non superiore a 300 Mq. complessivi.
- per gli interventi relativi agli usi A5 è prevista la presentazione del progetto corredato da uno studio sul dimensionamento in relazione a dimostrate necessità nonché sull'inserimento ambientale, la approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale e la stipula di specifica convenzione attuativa, o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti in conformità alla vigente legislazione in materia, delle opere di mitigazione dell'impatto ambientale e degli eventuali impianti di depurazione in base al parere dei competenti servizi dell'ARPA e dell' A.U.S.L.
- per il fabbricato ubicato in Via Montanara, limitrofo al fabbricato di cui alla scheda della conservazione n. 3397, già adibito ad allevamento polli, (identificato al Fg. 24, mapp. 192) è consentito il recupero e l'insediamento di Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.6) limitatamente alla delocalizzazione di attività già esistenti nei centri abitati del comune, previa approvazione del progetto di intervento da parte del Consiglio comunale e stipula di apposita convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e delle opere di inserimento e mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

ART. 16.8 - ZONA "E8" AGRICOLA DI TUTELA AGRONATURALISTICA

1') Le zone di cui al presente articolo riguardano aree in cui le caratteristiche di naturalità convivono e si integrano con la presenza antropica che si esplica fundamentalmente nelle attività legate alla pratica dell'agricoltura.

2') Gli interventi e le attività che vi si possono esercitare, sono finalizzate alla conservazione e al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, armonicamente coordinati con l'ordinaria utilizzazione agraria del suolo e con la possibilità di una fruizione dei luoghi a scopo escursionistico e ricreativo, comunque rispettosa delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storiche presenti in tali zone.

3') Nelle zone di cui al presente articolo, sempre nel rispetto dei comma 1' e 2' precedenti, il P.R.G. ammette :

- a) interventi e attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
- b) opere necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;
- c) attrezzare aree in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto, sulla base di specifici progetti di intervento da approvare in Consiglio Comunale;
- d) interventi sugli edifici esistenti nel rispetto delle norme, dei parametri e dei criteri di intervento dettati al precedente articolo 16.P;
- e) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a quattro metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, nel rispetto dei criteri e dei parametri insediativi dettati al precedente articolo 16.7 e fatte salve comunque le limitazioni più restrittive discendenti dalla applicazione degli articoli 16.3 (zona agricola di rispetto cimiteriale), 16.4 (zona agricola boscata e destinata al rimboschimento), 16.6 (zona agricola a vincolo idrogeologico), nonché le categorie di intervento assegnate nelle schede operative della conservazione e la disciplina particolareggiata per il patrimonio edilizio di valore storico-culturale evidenziato sulla cartografia di P.R.G..
L'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche ad uso abitativo, strettamente funzionali allo svolgimento delle attività di cui alla presente lettera, devono comunque realizzarsi in coerenza con le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, derivanti dalle specifiche tradizioni locali in materia di edilizia rurale e devono salvaguardare il profilo dell'ambiente circostante, valorizzando floristicamente e botanicamente il centro aziendale ed evitando di danneggiare la conformazione morfologica dei luoghi e i beni oggetto di protezione;
- f) la realizzazione delle infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera c) nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e morfologiche dei luoghi e dei beni oggetto di protezione;
- g) la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto al precedente articolo 16.4;
- h) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
- i) l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari, fermo restando l'impossibilità di prevedere aree in aumento all'interno delle zone di cui al presente articolo, in cui fosse consentito a qualsiasi titolo l'esercizio di tale attività alla data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- l) interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali modifiche di tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute da elevati tassi di inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti che prevedano anche la possibilità di recupero ambientale dei tratti dismessi in conformità alle previsioni del P.R.G. e/o del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

4') Nelle zone di cui al presente articolo non possono in alcun caso essere consentiti, o previsti, l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici, mineralogici, botanici e faunistici né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone, o comunque non tradizionalmente presenti in loco.

5') Qualora le zone di cui al presente articolo si sovrappongono ad altre zone di vincolo e/o tutela, come ad esempio accade per le zone di vincolo idrogeologico di cui al precedente art. 16.6 ovvero per le aree vincolate ai sensi delle leggi 1497 e 1089/39 valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo agricolo.

ART. 16.9 - ZONA "E9" AGRICOLA DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE

1') Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela degli elementi persistenti testimoniali dell'impianto storico della centuriazione quali : strade; strade poderali ed interpoderali; canali di scolo di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; tabernacoli agli incroci o lungo gli assi ed ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

2') Nell'ambito delle aree soggette alle norme del presente articolo e lungo il tracciato degli elementi parimenti soggetti a queste norme, valgono le prescrizioni relative alle zone di riferimento dettate dalle leggi regionali e dalla pianificazione regionale, provinciale, con le ulteriori prescrizioni seguenti:

- a) è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi di cui al primo comma; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve, ove possibile, riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale; in particolare è fatto divieto di interrare o tombare con canalizzazioni artificiali i corsi d'acqua presenti; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento viario, in trasversale;
- b) gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici e di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco. Gli interventi medesimi devono inoltre costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'eventuale edificazione preesistente.

3') Nell'ambito delle aree e lungo il tracciato degli elementi di cui al presente articolo sono comunque consentiti :

- a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti ammessi dall'Art. 16.P delle presenti norme;
- b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del presente Piano;
- c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonchè la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, nel rispetto degli indici e dei parametri di cui al precedente articolo 16.1;
- d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

Le opere di cui alle lettere d) ed e), nonchè le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c), del terzo comma non devono in ogni caso avere caratteristiche dimensionali e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

4') Per il fabbricato della ex Latteria Sociale di Cacciola, che ha cessato l'attività, è ammesso il recupero a fini residenziali con i limiti di cui all'art. 16.P, per quanto attiene al numero degli alloggi, della parte già destinata ad uso abitativo e sede sociale; è inoltre ammesso il recupero ad uso Magazzini e depositi dei capannoni già adibiti a lavorazione del latte e formaggio.

ART. 16.10 - ZONA "E10" AGRICOLA PER CASEIFICI SOCIALI

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale occupate da caseifici sociali (di carattere interaziendale cooperativo) in attività.

2') In tale zona sono consentite le costruzioni, le destinazioni d'uso e gli interventi di cui ai punti A1, A2, A4, A5 e A10 del precedente articolo 16.A e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e sul suolo di cui agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto supportato eventualmente da atto unilaterale d'obbligo o da specifica convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e degli impianti di stoccaggio e depurazione dei liquami prescritte dai competenti uffici dell'A.U.S.L.

3') Per i caseifici esistenti che si trovano a meno di 500 metri dal perimetro dei centri urbanizzati sono vietati gli ampliamenti delle porcilaie esistenti che potranno subire interventi di ristrutturazione solo in quanto finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e alla costruzione degli impianti necessari a conseguire la tutela del territorio e dell'ambiente da qualsiasi forma di inquinamento.

4') È prescritto in tutti i casi l'adeguamento alle leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia.

5') L'attività edificatoria dovrà rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:

- a) UF = indice di utilizzazione fondiaria : massimo 0,50 mq/mq;
- b) RC = rapporto massimo di copertura : 50% della SF;
- c) H max = altezza massima : in relazione alle esigenze;
- d) VI = indice di visuale libera : ≥ 1 ;
- e) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. richiesti solo per la parte residenziale;
- f) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 100 mq. per caseificio;
- g) D1 e D2 = distanze minime dai confini di proprietà e di zona : metri 5 e limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- h) Opere di urbanizzazione primaria : quelle mancanti e quelle eventualmente prescritte in sede di concessione.

6') Tutti i progetti di intervento dovranno essere sottoposti al parere dei competenti servizi dell'A.U.S.L.

7') Nei casi in cui per qualsiasi motivo il caseificio esistente cessi in tutto o in parte la propria attività è possibile recuperare i contenitori lasciati liberi per usi artigianali non nocivi o molesti o per usi agricoli (residenziali, di servizio, di stoccaggio prodotti e materiali, ricoveri per mezzi e macchine agricole, attività di contoterzisti con i relativi alloggi di custodia, magazzini frigoriferi e strutture assimilabili) con esclusione comunque delle attività di allevamento zootecnico.

8') Gli interventi di recupero nei casi di cui al precedente 7' comma non potranno comunque comportare un aumento delle superfici coperte e dei volumi esistenti e dovranno essere supportati da atto unilaterale d'obbligo con i quali i richiedenti si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

9') In ogni caso il riutilizzo degli edifici esistenti per usi artigianali è subordinato alla verifica della idoneità delle strutture a svolgere la funzione di ambiente di lavoro secondo la legislazione vigente, mentre l'eventuale riutilizzazione dei contenitori edilizi per usi produttivi agricoli potrà avvenire solamente per le strutture collocate a più di 300 metri dal perimetro di territorio urbanizzato.

10') Per gli interventi relativi all'area ubicata in Via delle Scuole a Pratissolo, ampliata con la 18^a variante al P.R.G., è prevista la presentazione del progetto corredato da uno studio sul dimensionamento in relazione a dimostrate necessità nonché sull'inserimento ambientale, la stipula di specifica convenzione attuativa, o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, delle opere di mitigazione dell'impatto ambientale e degli eventuali impianti di depurazione in base al parere dei competenti servizi dell'ARPA e dell'A.U.S.L.

ART. 16.11 - ZONA "E11" AGRICOLA PER IMPIANTI ZOOTECNICI INTENSIVI

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale già occupate da impianti zootecnici di carattere intensivo ai sensi dei criteri illustrati nel precedente Art. 16.H.

2') In tale zona sono consentiti le costruzioni, le destinazioni d'uso e gli interventi di cui ai punti A1, A2, A3, A4, A5, A10 e A11 del precedente articolo 16.A e gli interventi sul patrimonio edilizio e sul suolo di cui agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o da specifica convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e degli impianti di stoccaggio e di depurazione dei liquami richiesti dai competenti uffici dell'A.U.S.L.

3') È prescritto, anche in assenza di richieste specifiche di intervento inoltrate dalla proprietà, l'adeguamento alle leggi Nazionali e Regionali in materia e l'adeguamento alle prescrizioni eventualmente impartite dai competenti servizi dell'A.U.S.L.

4') L'attività edificatoria dovrà rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:

- a) UM = unità minima di intervento : intera area di pertinenza dell'allevamento individuata sulle tavole di P.R.G. con il retino di zona omogenea;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo : indice fondiario esistente + 20% " una tantum ";
- c) RC = rapporto massimo di copertura : esistente + 20%;
- d) H max = altezza massima : mt. 7,50 esclusi particolari volumi tecnici;
- e) VI = indice di visuale libera : ≥ 1 ;
- f) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. richiesti solo per la parte residenziale;
- g) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 150 mq. per allevamento;
- h) Distanze minime da osservare nell'edificazione:
 - dalle strade : limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. o mt. 7,50 quando non sono evidenziati limiti di arretramento cartografici;
 - dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua : limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
 - dai confini di proprietà e di zona : metri 5 o limiti di arretramento del P.R.G.;
 - dagli edifici a destinazione residenziale non appartenenti all'azienda : mt. 300 fatte salve le situazioni di fatto che si trovano a distanze inferiori;

- dai centri urbanizzati del P.R.G. individuati ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata : mt. 500 fatte salve le situazioni di fatto a distanze inferiori;

i) opere di urbanizzazione primaria: quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle comunque prescritte in sede di concessione edilizia in base ai pareri dell'U.T.C. e dei competenti servizi dell'A.U.S.L..

5') Tutti i progetti d'intervento dovranno essere sottoposti al parere dei competenti servizi dell'A.U.S.L., adeguarsi alle leggi Nazionali e Regionali in materia, alle disposizioni di Regolamento d'igiene ed alle eventuali ulteriori prescrizioni impartite in sede di concessione relativamente alla tutela dall'inquinamento.

6') A corredo dei progetti d'intervento che contemplano un ampliamento delle SU di allevamento esistenti dovrà essere prodotta una relazione idrogeologica che, in rapporto alla natura dei terreni investiti, valuti, oltre ai problemi attinenti l'attività edificatoria (nel rispetto dei disposti di cui al DM 21/1/1981 e successive modificazioni), anche le interferenze sulla falda degli interventi proposti e prescriva le tecniche più idonee di accumulo e stoccaggio delle deiezioni.

7') In corrispondenza delle aree insediate e di nuovo insediamento dovranno essere poste a dimora piante d'alto fusto, a schermatura degli edifici produttivi, almeno nella misura di una pianta di specie autoctona ogni 200 mq di SF.

ART 16.12 - POSSIBILITÀ DI SUPERAMENTO DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA TRAMITE P.S.A.

1') I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico - edilizi stabiliti dai precedenti Articoli che regolamentano l'attività edificatoria in zona agricola, possono essere superati, ai sensi dell'Art. 40 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata, in seguito all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o interaziendale, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano stesso, a condizione che tale attività edificatoria non venga svolta all'interno delle zone agricole tutelate ai sensi dell'art. 17 e dell'art. 25 del P.T.P.R. confermate nel P.R.G. nonché all'interno delle zone agricole E3; E4; E5; E10; E11; individuate nel presente P.R.G. come zone agricole di tutela specifica e a regime edificatorio particolare.

2') Gli interventi edilizi previsti dal Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale dopo l'approvazione del Piano stesso, sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.

3') Il Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla Legge Rg. 18/77 e sue successive modificazioni, intendano usufruire delle provvidenze previste dalla legge stessa in attuazione delle direttive comunitarie per la riforma dell'agricoltura;

- per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla Legge Rg. 18/77 e sue successive modificazioni, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere la concessione edilizia per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento edilizio diretto, ai sensi dell'ottavo comma dell'Art. 40 della Legge. Rg. 47/78 modificata ed integrata;

- per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il Piano di Sviluppo sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

4') Nei casi in cui il Piano di Sviluppo venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai 6 anni. Per tale durata, il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato.

5') Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di concessione edilizia in esso prevista è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo.

6') Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata, entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.

ART. 17 - ZONE SOTTOPOSTE A NORMATIVE SPECIALI

1') Tali zone coincidono con le parti del territorio comunale che non appaiono regolamentabili nell'ambito degli articoli precedenti relativi alle zone omogenee A, B, C, D, E, F e G, in quanto richiedono discipline d'intervento tese ad evidenziare aspetti specifici dell'attività edificatoria.

2') Le zone sottoposte a normative speciali si articolano in:

- Zona "SA2" omogenea "A" di interesse storico - culturale esterna al centro storico (Art. 17.1);
- Zona agricola di riequilibrio ecologico e risanamento ambientale (Art. 17.2);
- Zona agricola per serre fisse (Art. 17.3);
- Edifici di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale esterni ai perimetri di zona omogenea "A" e "B1" (Art. 17.4).

ART. 17.1- ZONA "SA2" OMOGENEA "A" DI INTERESSE STORICO-CULTURALE ESTERNA AL CENTRO STORICO

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale limitrofe ad edifici, complessi edilizi, insediamenti di interesse storico artistico vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 N. 1089 ovvero classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale o di rilevante valore tipologico - architettonico assoggettati a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo di tipo A.

2') La zona di cui al presente articolo è classificata tra le zone omogenee "A" ai sensi degli articoli 13 e 36 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata e costituisce area di pertinenza o di riferimento degli edifici, dei complessi edilizi, degli insediamenti di cui al precedente comma.

3') Quando le aree costituenti la zona omogenea del presente articolo sono utilizzate a scopi produttivi agricoli possono tuttavia permanere gli ordinamenti culturali esistenti mentre per l'impianto di nuovi ordinamenti culturali modificativi del paesaggio è prescritta l'autorizzazione comunale che potrà essere negata quando gli interventi proposti siano ritenuti, dalla competente Commissione Edilizia, in contrasto con i caratteri ambientali dei luoghi e con la esigenza di assicurare la corretta percezione visiva delle architetture dai punti di vista più significativi quali strade pubbliche, linee di crinale, punti e percorsi panoramici; in ogni caso vanno osservate le prescrizioni eventualmente più restrittive discendenti dall'art. 16.6 relativo alle zone a vincolo idrogeologico.

4') Gli interventi sul patrimonio edilizio devono avvenire nel rispetto della Disciplina Particolareggiata per le zone omogenee "A" e "B1" (Vol. 8A) che si intende integralmente richiamata.

5') Sono altresì imposti, nel rispetto delle disposizioni attuative e dei vincoli specifici contenuti nel Piano Regolatore del Verde eventualmente vigente, il potenziamento e la valorizzazione dei parchi e dei giardini ed è richiesto il recupero e la riqualificazione ambientale delle aree libere nonché, ove si ritenga opportuno, la riqualificazione del paesaggio agrario circostante l'area di intervento sulla base di un rilievo di dettaglio della situazione di fatto e di progetti di riqualificazione e di ripiantumazione delle aree di proprietà del richiedente la concessione o l'autorizzazione ad intervenire, da valutare in sede di Commissione Edilizia.

6') Nei soli casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare autorimesse attraverso il recupero dei contenitori edilizi esistenti, il Consiglio Comunale, su proposta del Sindaco, potrà consentire la realizzazione di dette autorimesse nella misura massima di 33 mq/100 mq di S.pr. a condizione che siano trovate soluzioni ubicazionali e tipologiche compatibili con il valore storico - culturale degli edifici e con le esigenze di salvaguardia del verde di pregio esistente.

ART. 17.2 - ZONA AGRICOLA DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO E RISANAMENTO AMBIENTALE

1') Tale zona coincide con le aree agricole degradate già occupate da impianti industriali "inquinanti o potenzialmente inquinanti" da attività estrattiva, da cave abbandonate per le quali si impongono misure di risanamento ambientale e di recupero naturalistico.

2') In dette zone è inibita qualsiasi attività edificatoria e viene prescritto il risanamento ed il recupero ambientale sulla base di progetti specifici d'intervento da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale ovvero proposti dai proprietari interessati entro cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G., nel rispetto della vigente legislazione in materia antinquinamento e di prevenzione del rischio ambientale.

3') I progetti di intervento definiranno il piano di risanamento e recupero attraverso specifica variante al P.R.G., potranno proporre la riclassificazione delle zone interessate a parco pubblico e/o a zona agricola di interesse paesaggistico-ambientale e/o di tutela archeologica per le ex cave di argilla e aree limitrofe alla Fornace Alboni.

ART. 17.3 - ZONA AGRICOLA PER SERRE FISSE

1') Tale zona coincide con le parti del territorio già occupate da serre industriali (serre fisse) ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale o eventualmente da destinare a tale uso con variante al P.R.G..

2') In tale zona sono consentite le costruzioni, le destinazioni d'uso e gli interventi di cui ai punti A1, A2, A7, A10, A11 di cui al precedente articolo 16.A e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sul suolo di cui agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto convenzionato.

3') L'attività edificatoria dovrà rispettare i seguenti indici, parametri e criteri :

- a) UM = unità minima di intervento : intera area di pertinenza individuata con apposito retino di zona omogenea sulle tavole del P.R.G.; 10.000 mq. per lotti di nuova formazione;
- b) UF e RC = 0,50 mq/mq di SF comprensivo di serre fisse, edifici residenziali e per ricovero attrezzi, depositi e magazzini, uffici ed altri locali di servizio;
- c) H max = altezza massima : mt. 9,50 esclusi particolari volumi tecnici;
- d) VI = indice di visuale libera : ≥ 1 ;
- e) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr. richiesti solo per la parte residenziale;
- f) P1 = parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria : minimo mq. 400 equivalenti a 16 posti macchina;
- g) Distanze minime da osservare nell'edificazione :
 - dalle strade : limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. o mt. 7,50 quando non sono evidenziati limiti di arretramento cartografici;
 - dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua : limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
 - dai confini di proprietà e di zona : metri 5 o limiti di arretramento del P.R.G.;
- h) opere di urbanizzazione primaria : quelli mancanti o carenti nello stato di fatto.

4') Gli interventi edificatori sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale i richiedenti le concessioni ed i loro aventi causa si impegnano allo smantellamento degli impianti e dei contenitori eventualmente costruiti entro 5 anni dalla data di cessazione dell'attività e ciò fatta eccezione solamente per i fabbricati residenziali con i relativi servizi e annessi residenziali che potranno essere mantenuti con le medesime destinazioni d'uso a suo tempo licenziate.

ART. 17.4 - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE, TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ESTERNI AI PERIMETRI DI ZONA OMOGENEA "A" E "B1"

1') Agli edifici ed ai complessi edilizi esterni ai perimetri di zona "A" e "B1" classificati nel P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale o con elementi di valore ambientale, indipendentemente dalla zona omogenea in cui ricadono, si applicano le normative contenute nella Disciplina Particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1" (Vol. 8B) e le categorie di intervento specificate per ciascun immobile nelle schede operative per la conservazione ad essa allegate.

2') Gli interventi edilizi dovranno sempre essere operati nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici relativi alla zona omogenea in cui gli edifici e i complessi edilizi ricadono, a meno che detti indici e parametri non siano già superati nella situazione di fatto, situazione che dovrà essere documentata attraverso il certificato storico catastale riferito alla data di adozione del presente P.R.G. ed il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto consolidato.

ART. 18 - ZONE DI TUTELA E DI VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 33 E 34 DELLA LEGGE REGIONALE 47/78 MODIFICATA ED INTEGRATA

1') Ai sensi degli artt. 33 e 34 della Legge Reg. 47/78 modificata ed integrata il presente P.R.G. individua le seguenti zone di tutela e di vincolo idrogeologico:

a) Zone di tutela :

- zona omogenea tipo "A1" comprendente i centri storici (Art. 13.1);
- zona "F1" di tutela naturalistica per riserve naturali o aree protette (Art. 15.1);
- zona "F2" per parchi territoriali (Parco fluviale del Tresinaro) (Art. 15.2);
- zona "E4" agricola boscata (Art. 16.4);
- zona "E5" agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 16.5)
- zona "E7" agricola di interesse paesaggistico - ambientale (Art. 16.7);
- zona "E8" agricola di tutela agronaturalistica (Art. 16.8.);
- zona "E9" agricola di tutela degli elementi della centuriazione (Art. 16.9);
- zona "SA2" omogenea "A" di interesse storico - culturale esterna al centro storico (Art. 17.1);
- zone di interesse archeologico individuate da specifici perimetri sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

b) Zone a vincolo idrogeologico :

- zona "E4" agricola boscata e destinata al rimboschimento (Art. 16.4);
- zona "E5" agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 16.5)
- zona "E6" agricola a vincolo idrogeologico (Art. 16.6);
- zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei di cui all'art. 28 del Piano Paesistico Regionale;

2') In tali zone la disciplina di intervento urbanistico edilizio è quella dettata negli articoli precedenti che si riferiscono a ciascuna delle zone di tutela e di vincolo idrogeologico sopra elencate.

3') In particolare per le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei corrispondenti alle unità di paesaggio N°. 1A; 1B; 1C; 3A1; 6; 7A; 7B; evidenziate nella tavola n. 15 in scala 1:10000 e caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni e/o con ricchezza di falde acquifere, vale la prescrizione per cui, fermi restando i compiti di cui al D.P.R. 24.5.1988 N. 236, sono vietati :

- a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali (con particolare riferimento alla Legge Rg. 7/83 e sue successive modificazioni e integrazioni, che classifica gli scarichi civili);

- b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775;
- d) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- e) l'interramento, l'interruzione o la deviazione della falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.