



Regione Emilia Romagna  
**COMUNE DI BAGNACAVALLO**  
Provincia di Ravenna



## 10<sup>a</sup> - VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

(comma 4, art. 41 L.R. 20/00)

Adottato con D.C.C. n. 57 del 09-09-2008

Controdedotto ed approvato con D.C.C. n.10 del 03-03-2009

### **SINDACO**

Laura Rossi

### **ASSESSORE URBANISTICA**

Eleonora Proni

### **SEGRETERAIO GENERALE**

Anna Maria Dellacasa Bellingegni

### **RESPONSABILE AREA GESTIONE DEL TERRITORIO**

Gabriele Montanari

### **PROGETTISTA**

Gabriele Montanari

### **UFFICIO DI PIANO**

Fiorenzo Venturi

Bruno Mazzoni

Mirko Marescotti

Massimo Cevenini

## **Norme Tecniche di Attuazione**



Agg. 20/08/2008

## **CAP. I - PARAMETRI URBANISTICI**

### **ART. 1 - POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

La potenzialità edificatoria di un'area è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme.

Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi prescritti.

### **ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI**

Gli interventi urbanistici ed edilizi nelle diverse zone del territorio comunale sono regolati dai seguenti parametri:

a) - Superficie territoriale - St = sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), è rappresentata dall'insieme dell'area fondiaria, dalla superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove prevista dalle norme.

La superficie territoriale si misura al lordo delle fasce di rispetto stradale e al netto delle zone per la viabilità esistente o di P.R.G. ad eccezione delle strade di distribuzione interna.

b) - Superficie per opere di urbanizzazione primaria – U1 = è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggi pubblici ed a spazi di sosta e di distribuzione individuati come primari dalle norme, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche (fognature, gas, ENEL, telefono) al servizio dell'area, e delle superfici destinate agli spazi verdi primari ai sensi del punto c) dell'art.3 del D.M. 2.4.1968 e legge regionale n.47 del 7.12.78 e successive modificazioni.

c) - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - U2 è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art.3 del D.M. 2.4.68 e art.44 legge 2.10.71 n.865 e legge regionale n.47 del 7.12.78 e successive modificazioni e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi aventi interessi generali.

d) - Superficie fondiaria - SF = è rappresentata, nel caso di un intervento preventivo, dall'area netta edificabile che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria, e nel caso di intervento edilizio diretto dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria.

e) - Superficie minima di intervento - Sm = è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, ed è richiesta dalle presenti norme tecniche di attuazione, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G.

f) - Comparti urbanistici - si intendono comparti urbanistici quelle zone, individuate graficamente nelle tavole di P.R.G. la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

Nelle zone di intervento urbanistico preventivo il comparto individua la superficie minima di intervento, per la redazione dei piani particolareggiati, o dei piani di lottizzazione e urbanizzazione, di cui al successivo punto g).

Le delimitazioni di aree destinate a urbanizzazione secondaria, indicate dal P.R.G. nell'ambito delle aree di espansione, hanno solo valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alle previsioni dei piani particolareggiati di esecuzione.

I comparti comprendenti più zone di P.R.G. individuano aree sulle quali è richiesta una progettazione a carattere unitario.

Nelle zone ad intervento diretto il comparto individua la superficie minima di intervento sulla quale è richiesto un piano di utilizzo dell'area da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

g) - Densità del comparto - D = per densità del comparto si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comparto.

h) - Superficie utile - Su = Per superficie utile si intende la somma della superficie utile di tutti i piani. Per Su di ogni piano si intende la superficie complessiva escluse le rampe scale, i muri e sguinci e gli spazi esterni alla costruzione come balconi, pensiline coperte, e porticati di profondità non superiore a m 2,50 e vani completamente interrati di qualsiasi altezza e utilizzo, purché non destinati alla residenza.

Per vani completamente interrati si intende tutto ciò che rimane al disotto del piano di campagna.

Nel conteggio delle superfici suddette non si tiene conto dei locali di altezza media inferiore a m 1,30.

i) - Indice di utilizzazione territoriale - Ut = rappresenta il rapporto fra la superficie utile (Su) ammessa e la superficie territoriale (St).

l) - Indice di utilizzazione fondiaria - Uf = rappresenta il rapporto fra la superficie utile (Su) ammessa e la superficie fondiaria (Sf).

m) - Volume - V = s'intende la somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

n) - Altezza del fabbricato - H = l'altezza del fabbricato è data dalla differenza di quote fra: - il piano di utilizzo esterno (marciapiede o terreno sistemato);  
e la più alta delle seguenti:

- intradosso dell'ultimo solaio o quota media del soffitto inclinato (nel caso di utilizzo del sottotetto o qualora l'altezza media dei vani sia maggiore di m 1,30).

o) - Indice di visuale libera - VL = esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ivi comprese quelle per la viabilità) o di proprietà, e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso.

La sagoma dei fabbricati, considerata in sezione trasversale, deve essere contenuta entro l'inclinata espressa da tale rapporto.

Fanno eccezione i cosiddetti volumi tecnici.

p) - Intervento edilizio diretto - consiste nelle edificazioni su singoli lotti previo rilascio di titolo abilitativo.

q) - Intervento edilizio diretto coordinato = è obbligatoria la presentazione di un piano di utilizzo dell'area da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

r) - Intervento urbanistico preventivo = consiste in un piano particolareggiato d'esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica.

In mancanza di piani particolareggiati di esecuzione elaborati per iniziativa del Comune l'intervento urbanistico preventivo consiste in un "piano di lottizzazione e urbanizzazione" elaborato per iniziativa dei privati riferito ad una "unità urbanistica" individuata negli elaborati grafici di un piano o nelle norme relative alla superficie minima di intervento.

### **ART. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

L'indice di utilizzazione territoriale si applica ai piani particolareggiati, alle lottizzazioni, ai piani di utilizzo dell'area, ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

L'indice di lottizzazione fondiaria si applica per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili (sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione).

Distanza dai confini = D . La distanza dai confini di proprietà o dei limiti di zona si misura:

- dal muro dell'edificio;

dal limite esterno della proiezione sul terreno di eventuali volumi aggettanti, sia chiusi che porticati;

- dal filo esterno di pilastri formanti logge o porticati.

### **ART. 4 - EFFETTI DEI PARAMETRI URBANISTICI**

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. sia nel caso di approvazione di piani particolareggiati (o lottizzazioni) che di intervento diretto; l'area utilizzata per l'applicazione dei parametri urbanistici deve essere esattamente definita in confini ed in superfici, in modo da escludere la possibilità di un suo riutilizzo per altre costruzioni. Detta area inoltre dovrà essere attribuita e destinata all'uso degli edifici che ne hanno utilizzato l'indice.

Pertanto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude - salvo

i casi di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria - il successivo rilascio di altre concessioni sulle superfici stesse.

## **CAP. II - STANDARDS DI PIANO**

### **ART. 5 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

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

Conformemente a quanto previsto dal D.M. 2.4.68 e dalla Legge Regionale n.23 del 29.3.80 e successive modificazioni, il PRG prevede aree per urbanizzazioni secondarie secondo i seguenti standards:

- per la residenza 30 mq/ab. così suddivisi:

istruzione dell'obbligo, asilo nido scuole materne	6,00 mq
--	---------

aree per attrezzature di interesse comune	4,00 mq
aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	16,00 mq
aree per parcheggi pubblici	4,00 mq

- per i nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati il 10% della superficie territoriale, da destinarsi a verde attrezzato e il 10% da destinarsi a parcheggi e servizi di comparto di cui almeno il 5% per parcheggi.

La quantità di aree da destinarsi a spazi pubblici non potrà in ogni caso essere inferiore ai totali previsti, pur ammettendo una diversa distribuzione per le diverse categorie di servizio.

Le aree per servizi per gli insediamenti esistenti sono garantite a livello di PRG; le aree relative a nuovi insediamenti dovranno essere cedute contestualmente a l'attuazione dei comparti di espansione.

Le attrezzature da realizzare sulle singole aree saranno stabilite nei programmi di attuazione . Tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al momento dell'intervento.

## **ART. 6 - PARCHEGGI**

Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici, di urbanizzazione primaria e secondaria, prevista in base al presente articolo nelle successive norme di zona, dovranno essere realizzate all'interno del lotto le seguenti quantità minime di parcheggi di pertinenza correlate al tipo di attività previste.

Tali parcheggi saranno di uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale, para-commerciale, direzionale, ricreativo e di servizio generale.

Le dimensioni minime richieste per tali spazi di parcheggi sono le seguenti:

- - alberghi	0,25 mq / mq Su
- - ristoranti	1 " " "
- - teatri, cinematografi, auditori, balere	3 " " "
- - istruzione media superiore	0,1 mq / mq Su
- - ospedali	0,2 " " "

- |                      |     |         |
|----------------------|-----|---------|
| - - ambulatori       | 0,2 | " " " " |
| - - sportive private | 1   | " " " " |

### **Attività commerciali**

Dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico delle merci. (D.C.R. n.1253/99)

- a) I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
- b) Il singolo stallo di sosta auto al netto degli spazi di manovra, non deve essere inferiore a ml.2,5 x 4,8.
- c) I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti, devono essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti, possono essere all'interno di recinzioni ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni di chiusura dell'attività di cui sono pertinenza.
- d) I parcheggi pertinenziali sono 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 collegata alla struttura di vendita con percorso pedonale protetto e privo di barriere architettoniche.
- e) I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.
- f) Dotazione di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.

#### ▪ **Esercizi di vicinato:**

si richiede la stessa dotazione in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela.

#### ▪ **Medie strutture di vendita di prodotti alimentari:**

##### **per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita:**

- 1 posto auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita:
- 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 800 fino a 1500 mq di superficie di vendita:



- 1 posto auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;
  - **Medie strutture di vendita di prodotti non alimentari:**  
**per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:**
    - 1 posto auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;**per esercizi da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita:**
    - 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione;**per esercizi da 800 fino a 1500 mq di superficie di vendita:**
    - 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
  - **Centri commerciali:**

la dotazione richiesta 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 di vendita di prodotti non alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).
- g) Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, il Comune può richiedere dotazioni di parcheggio pertinenziale inferiore a quelle di cui al precedente punto nei seguenti casi:
- nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso, le dotazioni di parcheggi pertinenziali si richiedono integralmente nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
  - 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;
  - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato.

Nei suddetti casi il Comune può chiedere in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale.

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

Per le attività non specificatamente previste nell'elenco si procede per analogia.

Tali quote di parcheggio possono essere localizzate anche in vani interrati.

E' possibile autorizzare la complementarietà d'uso delle aree di parcheggio o di parti di edifici contigui previo convenzionamento delle parti.

### **Residenza**

In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione con aumento di unità abitative residenziali, nelle zone B1 e B 2 , è necessario reperire almeno 2 posti auto privati per alloggio, all'interno dell'area di proprietà.

## **CAP. III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE**

### **ART. 7 - MODALITA' DI INTERVENTO**

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti o preventivi con l'osservanza delle prescrizioni e degli indici relativi a ciascuna zona.

### **Art. 8 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Tale intervento consistente nella edificazione mediante presentazione di progetto edilizio, si attua ove previsto dalla normativa di attuazione della zona a condizione che:

- 1) - siano garantite l'esistenza o l'esecuzione delle opere e la cessione gratuita delle aree relative all'urbanizzazione primaria;
- 2) - non siano in contrasto con le indicazioni del piano programma del PRG.

### **ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO COORDINATO**

Tale intervento consiste nella preventiva redazione di un piano di utilizzo dell'area da sottoporre all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

### **Art. 10 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO DI EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA**

A) - Gli interventi urbanistici preventivi sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nelle zone specificatamente indicate dalla presente normativa e comunque nelle zone

di espansione e pertanto sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato.

B) - Nelle zone aventi unica destinazione di PRG i valori massimi di utilizzazione territoriale (Ut) fissati ai relativi capitoli servono come prescrizione per la stesura del piano particolareggiato. Di conseguenza ogni zona avrà un massimo valore di utilizzazione complessivo che il piano particolareggiato provvederà a distribuire convenientemente nella zona tenendo conto delle esigenze di una corretta composizione urbanistica e corrispondente a quanto indicato dalle norme di PRG.

Nel computo della Ut. si considerano anche gli edifici esistenti.

Nei casi in cui il piano particolareggiato sia formato su comparti comprendenti due o più zone di PRG il valore massimo di Ut è dato dalla somma dei valori delle singole zone.

C) - Lottizzazione convenzionate.

L'autorizzazione dei "Piani di lottizzazione" è subordinata oltre che alla rispondenza alle previsioni di PRG e ai programmi dell'Amministrazione, anche alla stipulazione di una convenzione tra il Comune e la proprietà interessata, in base a quanto previsto dalla legge urbanistica.

Il progetto di piano di lottizzazione convenzionato deve contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e nominativi necessari a definire:

- a) le aree destinate all'edificazione, alle strade, al verde e alle attrezzature di servizio;
- b) la rete stradale di accesso ai lotti e il suo collegamento con le reti viarie esistenti;
- c) la delimitazione dei singoli lotti e le relative prescrizioni planivolumetriche;
- d) la delimitazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- e) le reti degli impianti di acquedotto, fognature, gasdotto, di illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti;
- f) la precisa ubicazione delle alberature e del verde da mettere a dimora, con la indicazione delle quantità e delle varietà.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme;
  - 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché degli oneri per le opere di urbanizzazione in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
  - 3) i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante;
  - 4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non vengano cedute all'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
  - 5) Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione, da approvarsi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge.
- D) - I Piani di Recupero dovranno essere approvati con delibera del Consiglio Comunale; fino alla suddetta approvazione non potranno essere previste nuove edificazioni od ampliamenti se non per adeguamenti tecnologici ed igienico-sanitari e potranno essere effettuati soltanto interventi di manutenzione.

#### **CAP. IV - ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e relativi servizi.

Nelle zone residenziali sono inoltre ammesse attività compatibili con la residenza quali:

- uffici ed esercizi commerciali;
- alberghi ed edifici destinati a convivenze, integrati con le attrezzature e servizi che costituiscono l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- attività artigianali di servizio e laboratoriali previo parere della competente Azienda U.S.L. con esclusione di nuovi insediamenti classificati tossici nocivi di I e II classe secondo il D.M. 12.2.1971 e successive modifiche;

- sale e locali di ritrovo o di spettacolo, con esclusione di locali all'aperto e che comunque siano fonte di rumori notturni;
- le attività sopra elencate non dovranno arrecare disturbo alla viabilità e dovranno dotarsi di aree di parcheggio come previsto dalla presente normativa.

Gli edifici esistenti nelle zone residenziali al cui interno si svolgono attività non compatibili con la zona residenziale potranno essere soggetti ai soli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Qualora venga a cessare l'attività stessa, non potranno insediarsi attività non compatibili con la zona residenziale.

#### **ART. 11 - ZONE RESIDENZIALI STORICHE**

Tali zone ricadono nell'ambito di zone omogenee "A". Le modalità di intervento sono specificate dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

In conformità all'art. 36 della L.R. 47/78 sarà ridenominata e riformulata la modalità "A3-3 ristrutturazione edilizia speciale" delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico che diventerà semplicemente "A3-1 ristrutturazione" sostituendo nell'ultima riga del secondo comma dell'art. A3 le parole "... altezze preesistenti" con le parole "... piani abitabili preesistenti."; tra il secondo ed il terzo comma dell'art. A3 sarà inserito il seguente comma:  
"Nuove destinazioni d'uso, compatibili ai sensi del capo II delle N.T.A. del P.R.G. sono ammissibili solo se provviste della relativa quota di standards urbanistici."

*Sono ammissibili esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore a 250 mq.*

#### **ART. 12 - ZONE RESIDENZIALI**

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e quelle di nuova edificazione, classificate di tipo "B" e "C" dal D.M. 2.4.68 e dall'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modificazioni sono destinate al mantenimento, all'adeguamento ed al completamento degli insediamenti residenziali urbani esistenti od al loro ampliamento

A secondo delle densità medie edilizie esistenti e delle tipologie insediative tali zone si suddividono in 4 sottozone:

- B1 = Zone di completamento o sostituzione edilizia 1° impianto;
- B2 = Zone di completamento o sostituzione edilizia 2° impianto;
- B3 = Zone periurbane di impianto non recente
- B4 = Aree di edilizia economica e popolare.
- C = Zone espansione o sostituzione edilizia coordinata;

I fabbricati esistenti di tipologia colonica, presenti nelle mappe catastali originali aggiornate al 1930 non possono essere demoliti, ma recuperati con i criteri del Cap- VI, art.25 (edifici di valore ambientale), fermo restando l'utilizzo dei parametri della zona omogenea di appartenenza.

Qualora questi fabbricati non presentassero più i requisiti di valore storico/architettonico/tipologico a seguito di alterazioni dovute a trasformazioni edilizie regolarmente autorizzate a seguito di regolare titolo edilizio, la loro demolizione totale o parziale può essere ammessa con specifico parere del Dirigente sentito il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio.

In recepimento alla determinazione dirigenziale n.490 del 05/08/2006 la distanza minima fra pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt. 10,00.

### **ART. 13 - ZONE B1**

- intervento edilizio diretto
  - superficie minima di intervento mq 500; nel caso in cui la proprietà alla data di adozione del P.R.G. (1978) risulti essere inferiore gli indici saranno computati sulla superficie reale del lotto.
- $U_f = \text{mq } 0,70 / \text{mq } S_f$ ;
- $H_{\text{max}} = \text{m } 9,50$ ;
- D = Distanza dai confini secondo quanto stabilito dal Codice Civile;
- D = Distanza dalle strade minimo m 5 salvo allineamenti preesistenti per distanze inferiori;
- P = Parcheggi secondo l'art.2 legge n.122/89 e successive modificazioni (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione) e dall'art. 37 della L.R. 47/78 e successive modificazioni (parcheggio non inferiore a 5 mq/ab da cedersi gratuitamente in caso di nuova edificazione).

In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione con aumento di unità abitative residenziali, è necessario reperire almeno 2 posti auto privati per alloggio, all'interno dell'area di proprietà.

*Sono ammissibili esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore a 250 mq.*

## **ART. 14 - ZONE B2**

- intervento edilizio diretto

- superficie minima di intervento mq 600 salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del P.R.G. (1978) risulti essere inferiore o anche in caso di frazionamento successivo dell'area purché all'atto dell'edificabilità sia rispettato l'indice di utilizzazione fondiaria anche dell'edificio eventualmente esistente sulla restante parte dell'area, comunque deve essere sempre rispettato l'indice di utilizzazione fondiaria dell'intera area originaria;

$U_f = \text{mq } 0,60 / \text{mq } S_f$ ;

$H_{\text{max}} = \text{m } 9,50$ , con esclusione del comparto soggetto a intervento unitario posto in via Stradello, (come delimitato sulla tav.3) in cui l'altezza massima è pari a m 8,50;

$V_L = 0,5$ ;

$D =$  distanza dai confini m 5,00;

$D =$  distanza stradale m 5,00 su carreggiate non superiori a m 7,00 e m 7,50 su carreggiate superiori a m 7,00;

$P =$  Parcheggi secondo l'art.2 legge n.122/89 e successive modificazioni (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione) e dall'art. 37 della L.R. 47/78 e successive modificazioni (parcheggio non inferiore a 5 mq/ab da cedersi gratuitamente in caso di nuova edificazione.

In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione con aumento di unità abitative residenziali, è necessario reperire almeno 2 posti auto privati per alloggio, all'interno dell'area di proprietà.

*Nelle zone B 2 di Via Bedeschi e Via Marconi, individuate in cartografia con specifico perimetro di comparto d'attuazione unitario, la cessione di parcheggio attrezzato è da intendersi come pari ad almeno il 50% dell'area del comparto.*

*In tali aree, se non si realizzano le previsioni urbanistiche previste dal PRG entro 3 anni a partire dall'approvazione della 8^Variante, la potenzialità edificatoria è diminuita del 20%.*

*Nella zona B 2 di Via Chiesa individuata in cartografia con specifico perimetro di comparto d'attuazione unitario, l'indice di edificazione è  $U_f = m q 0,50 / m q S_f$ , l'altezza dei fabbricati  $H_{max} = m 9,00$  e la cessione di parcheggi deve avvenire integralmente, non è ammessa la monetizzazione.*

*Nella zona B2 di via Cavour assoggettata a Piano Particolareggiato di attuazione unitario, è prescritta la realizzazione e la cessione all'Amministrazione della prevista zona di parcheggio pubblico e il collegamento pedonale di essa con la via Cavour come individuati in cartografia.*

Sono ammissibili esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore a 250 mq.

*Nella zona B 2 "ex Golfari" di via delle Regioni, via Amendola e via Abruzzi, assoggettata a Intervento Edilizio Diretto coordinato (art.9 N.T.A), si prevede un' edificabilità massima pari a mq 1884 di SU.*

### **ART. 15 - ZONE B3**

- intervento edilizio diretto

- superficie di intervento area di proprietà.

$H_{max} = m 8,50$

$V_L = 0,5;$

$D =$  distanza dai confini m 5,00;

$D =$  distanza stradale m 5,00 su carreggiate non superiori a m 7,00 e m 7,50 per le restanti carreggiate.

In dette zone sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti nella misura di 30 mq di Su. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione, intesa come nuova unità residenziale autonoma, ad esclusione di quei lotti che alla data di adozione della variante urbanistica denominata "Variante 8" (Delibera consiliare di adozione n.27 dell'11 aprile 2005) risultino autonomi, non ancora edificati ed aventi una superficie pari o superiore a mq. 600. In tal caso l'edificazione dovrà rispettare gli indici e le condizioni della zona B2.



## **ART. 16 - ZONE B4**

In queste zone sono consentiti solamente interventi di edilizia economica popolare. Nel caso di intervento edilizio diretto nell'ambito di aree già completamente edificate, si interviene con le modalità dell'art.13, zona B1. Nel caso di interventi in aree ancora non completamente edificate od in aree di nuova edificazione, si interviene mediante i parametri stabiliti dal Piano Particolareggiato redatto e approvato dal Consiglio Comunale, nel rispetto dei seguenti indici:

- $Ut = mq\ 0,70 / mq\ St$ ;
- parcheggi di  $U1 = 10\ mq\ per\ ogni\ 100\ mq\ di\ Su$ ;
- verde di  $U1 = 5\ mq / 30\ mq\ Su$ ;
- parcheggi di  $U2 = 1\ mq / 6\ mq\ Su$ ;
- verde di  $U2 = 1\ mq / 3\ mq\ Su\ (*)$ ;
- distanza dai confini  $m\ 5,00$ ;
- distanza dalla strada  $m\ 5,00$  e  $m\ 7,50$  se sono strade con carreggiata superiore a  $m\ 7,00$ ;
- altezza massima  $m\ 9,50$ ;
- visuale libera =  $0,5$

## **ART. 17 - ZONE C**

In tali zone si interviene con obbligo di un piano particolareggiato di utilizzo dell'area da approvarsi dal Consiglio Comunale su comparti la cui dimensione minima è individuata nelle tavole di piano con apposito numero:

- opere di urbanizzazione primaria;
- $Sm =$  individuata nelle tavole di piano;
- $Ut = mq\ 0,5 / mq\ superficie\ di\ comparto$ ;
- parcheggi di  $U1 = 10\ mq / 100\ mq\ Su$ ;
- verde di  $U1 = 5\ mq / 30\ mq\ Su$ ;
- $H\ max = m\ 9,50$ ;
- $VL = 0,5$ ;

- verde di U2 = 1 mq / 2 mq Su;

- parcheggi di U2 = 1 mq / 7,5 mq Su;

Il verde e i parcheggi di U2 possono essere oggetto di convenzione per la manutenzione.

D = Distanza dai confini m 5,00;

D = Distanza stradale m 5,00 su carreggiate non superiori a  
m 7,00 e m 7,50 su carreggiate superiori a m 7,00;

*Sono ammissibili esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore a 250 mq.*

*Nel comparto con destinazione di zona C, individuato in Via Gabina a Boncellino, l'area destinata a zona G 1, compresa nel perimetro del comparto d'intervento ad attuazione unitaria, s'intende da cedere all'Amministrazione non attrezzata e da destinare alla realizzazione del centro civico come cessione di verde di U1 e U2.*

*In tale comparto, l'edificazione è assoggettata alla disciplina di cui al Capo VI per gli edifici di nuova costruzione in zona agricola.*

*Nel comparto con destinazione di zona C, individuato a Masiera, il verde di U1 e U2 da cedersi all'Amministrazione è quello individuato nella cartografia all'interno del perimetro di comparto.*

In relazione alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio di cui alla L.64/74, in fase di progetto delle zone di espansione previste dal PRG si dovranno svolgere le seguenti indagini:

1) dovrà essere verificata ed eventualmente corretta la carta delle isofreatiche contenuta nella relazione geologica del PRG, per la quale le quote non sembrano coerenti con l'andamento geomorfologico dei siti; andranno altresì misurati ed indicati i massimi livelli possibili della falda a fini geotecnici e di prevenzione sismica;

2) dovrà essere verificata l'esistenza di paleomorfologie sepolte (paleoalvei) tali da creare rischi sismici mediante interazione con le strutture di fondazione e di conseguenza scegliere soluzioni tecniche fondazionali in grado di annullare tali rischi;

3) andranno rispettate le norme della Pianificazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno ed in particolare andranno esaminate le eventuali situazioni di rischio idraulico delle aree in esame e di un suo adeguato intorno, derivandone le necessarie conseguenze tecniche;

4) dovranno essere integrate le indagini geognostiche mediante l'esecuzione di penetrometrie statiche e/o sondaggi spini alle profondità minime di legge dal piano di campagna oppure a profondità maggiori qualora richiesto dalle situazioni stratigrafiche o dalle esigenze progettuali.

Tali indagini dovranno appurare la stratigrafia dei terreni di fondazione ed individuare la categoria o le categorie di substrato di cui alla nuova normativa sismica, valutare le caratteristiche litotecniche (geomeccaniche) dei terreni di fondazione e valutare l'omogeneità verticale ed orizzontale degli stessi terreni;

5) l'ubicazione, dimensioni, geometria e profondità di eventuali vasche di laminazione (opere d'invarianza idraulica) dovranno essere tali da non interferire sismicamente in alcun modo con le opere di fondazione delle strutture nonché sulle opere in elevazione;

6) andranno previste opere di regimazione delle acque superficiali;

7) la scelta delle soluzioni tecniche fondazionali dovrà dipendere ovviamente anche dalle tipologie degli edifici previsti nelle successive fasi progettuali.

8) I fabbricati esistenti di tipologia colonica, presenti nelle mappe catastali originali aggiornate al 1930 non possono essere demoliti, ma recuperati con i criteri del Cap- VI, art.25 (edifici di valore ambientale), fermo restando l'utilizzo dei parametri della zona omogenea di appartenenza.

Qualora questi fabbricati non presentassero più i requisiti di valore storico/architettonico/tipologico a seguito di alterazioni dovute a trasformazioni edilizie regolarmente autorizzate a seguito di regolare titolo edilizio, la loro demolizione totale o parziale può essere ammessa con specifico parere del Dirigente sentito il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio.

In recepimento alla determinazione dirigenziale n.490 del 05/08/2006 la distanza minima fra pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt. 10,00.

## **CAP. V - ZONE PRODUTTIVE NON AGRICOLE**

Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali infrastrutturali.

## **ART. 18 - ZONE INDUSTRIALI ARTIGIANALI COMMERCIALI "D"**

Tali zone industriali sono destinate all'insediamento e all'esercizio di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo e di attività commerciali. Tali zone, in relazione alle loro caratteristiche funzionali, sono destinate ad edifici, attrezzature per l'industria e artigianato manifatturiero, e all'installazione di impianti e attività non direttamente produttive quali:

- a) servizi ed impianti tecnologici urbani;
- b) servizi connessi ai trasporti;
- c) centri commerciali conformi al piano provinciale del commercio;
- d) servizi per lo stoccaggio, ed il commercio all'ingrosso;
- e) centri per la vendita di macchinari, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato, concessionarie per imbarcazioni e automezzi;
- f) attività artigianali e di servizio come ad esempio: officina di riparazione veicoli, servizi di pulizia e disinfezione locali, servizi di ristorazione e lavanderie.

Oltre agli edifici consentiti, sarà possibile la costruzione di laboratori di analisi e di ricerca, di magazzini, depositi silos, rimesse ed uffici direttamente connessi con le specifiche attività insediate nelle zone, è anche consentita la costruzione di abitazioni nelle quantità previste dagli articoli 18 - 19 - 20 - 21.

Le superfici ad uso alloggio del proprietario/conducente dell'attività, sono parte integrante ed inscindibile dell'attività di cui sono in rapporto pertinenziale.

La localizzazione di nuove attività classificate come nocive di I e II classe (D.M. 12.2.1971 e successive modifiche) è autorizzata dal Sindaco sentito il Consiglio Comunale previo parere dell'AUSL.

E' consentito coprire le aree di parcheggio private autorizzate all'interno dei lotti, con strutture leggere: è inoltre consentita la costruzione di pensiline per deposito di attrezzature e materiali, esse dovranno avere un aggetto non superiore a m 3,00 sempre nel rispetto del Codice Civile.

Le coperture dei parcheggi e le pensiline di cui sopra, non verranno computate ai fini del calcolo della Su.

Nei lotti di tutte le zone industriali o nelle zone di verde condominiale, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione, piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100 mq di superficie scoperta da fabbricati del lotto, per le essenze di queste sono indicate quelle tipiche della zona romagnola.

I fabbricati esistenti di tipologia colonica, presenti nelle mappe catastali originarie aggiornate al 1930 non possono essere demoliti, ma recuperati con i criteri del Cap- VI, art.25 (edifici di valore ambientale), fermo restando l'utilizzo dei parametri della zona omogenea di appartenenza.

Qualora questi fabbricati non presentassero più i requisiti di valore storico/architettonico/tipologico a seguito di alterazioni dovute a trasformazioni edilizie regolarmente autorizzate a seguito di regolare titolo edilizio, la loro demolizione totale o parziale può essere ammessa con specifico parere del Dirigente sentito il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio.

In recepimento alla determinazione dirigenziale n.490 del 05/08/2006 la distanza minima fra pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt. 10,00.

## **ART. 19 - ZONE INDUSTRIALI ARTIGIANALI COMMERCIALI D1, D2, D3, D4, D5**

Tali zone comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate o di nuovo insediamento, classificate di tipo "D" dal D.M. 2.4.68 e sono destinate al mantenimento ed all'adeguamento degli insediamenti industriali, artigianali e commerciali esistenti o ai nuovi insediamenti, previa presentazione di Piano Particolareggiato.

A seconda della destinazione e delle densità medie edilizie esistenti, tali zone si suddividono in:

D1 = Completamento e sostituzione edilizia normale (1° impianto)

D2 = Completamento e sostituzione edilizia normale più recente (2° impianto)

D3 = Ampliamento e sostituzione edilizia coordinata.

### Modalità di intervento

Nelle zone D1 e D2 il piano si attua per intervento edilizio diretto, nelle zone D3 c'è obbligo, prima della richiesta per qualsiasi intervento diretto, di presentazione di un Piano Particolareggiato, per l'utilizzo dell'intera area, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

## **ART. 20 - PARAMETRI DI INTERVENTO ZONA D1**

intervento diretto:

- $U_f = m_q 0,60 / m_q S_f$ ;
- $H_{max} = m 10,00$  (salvo che per particolari volumi tecnici);
- $D =$  distanze dai confini  $m 4,00$  e dalle strade  $m 5,00$  fatte salve convenzioni precedenti ancora vigenti se non sono trascorsi i dieci anni dalla loro stipula. Alla scadenza di validità della convenzione (dieci anni) gli interventi dovranno uniformarsi alla normativa generale sopra stabilita;
- $S_m =$  superficie del lotto individuata nelle tavole di PRG;
- $P =$  parcheggio 10% della superficie del lotto;
- "Le nuove costruzioni finalizzate all'espletamento delle attività di cui ai punti b), d), f), dell'art. 17 dovranno preventivamente recuperare una quota di  $U_2$  complessiva pari al 15% della  $S_f$ , così articolata:
  - 5% per i parcheggi pubblici;
  - 10% per il verde pubblico."(\*)
- "Per le nuove attività di cui ai punti c) ed e) del precedente art. 17 dovrà essere recuperata una quota di  $U_2$  complessiva pari a  $m_q 100/ 100 m_q$  di superficie lorda di pavimento, così articolata:
  - $m_q 40$  per parcheggi pubblici;
  - $m_q 60$  per verde pubblico."(\*)
- alloggi: è consentita una destinazione massima per lotto di  $160 m_q$  di  $S_u$  per uso residenziale, comunque mai superiore al 40% della superficie utile destinata alla lavorazione, produzione e alla vendita.

*Sono ammissibili esercizi commerciali (ad esclusione di quelli del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq.*

## **ART. 21 - PARAMETRI DI INTERVENTO ZONA D2**

intervento diretto:

- P = parcheggio 10% della superficie del lotto; per le attività di nuovo insediamento di cui alle lettere b), d) e f) dell'art. 17 effettuate in comparti già edificati non si richiede il reperimento di nuovi standards urbanistici mentre per le nuove attività di cui ai punti c) ed e) dovrà essere reperita una quota di parcheggi complessiva pari a 100 mq / 100 mq Su;
- $U_f = 0,6 \text{ mq} / \text{mq Sf}$ ;
- H max = m 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- D = distanze dai confini m 4,00 e dalla strada m 10,00;
- $S_m$  = superficie del lotto minimo m 1.500 di Sf ad eccezione dei lotti esistenti alla data di adozione del PRG (1978), per i quali si assume la superficie esistente a quella data;
- alloggi: è consentita una destinazione massima per lotto di 160 mq di Su per uso residenziale; comunque mai superiore al 40% della superficie utile destinata alla lavorazione, produzione e alla vendita.

*Sono ammissibili esercizi commerciali (ad esclusione di quelli del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq.*

## **ART. 22 - PARAMETRI DI INTERVENTO ZONA D3**

Intervento previa approvazione di Piano Particolareggiato di utilizzo, approvato dal Consiglio Comunale, redatto secondo i seguenti parametri urbanistici:

- $S_m$  = individuata nelle tavole di PRG;
- $U_t = 5.000 \text{ mq/ha}$ ;
- H max = m 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- D = distanze dai confini m 4,00 e dalle strade m 10,00;
- Parcheggi di  $U_1 = \text{min } 5\% \text{ di } S_t$ ;
- Verde di  $U_1 = 5\% S_t$ ;

<> Attività di cui ai punti b), d) ed f) dell'art. 17:

- Parcheggi di  $U_2 = 10\% S_t$ ;
- Verde di  $U_2 = 10\% S_t$ ;

<> Attività di cui ai punti c) ed e) dell'art. 17:

- Parcheggi di  $U_2 = \text{mq } 40 / 100 \text{ mq Su "lorda" (*)}$ ;
- Verde di  $U_2 = \text{mq } 60 / 100 \text{ mq Su "lorda" (*)}$ ;

- lotto minimo: mq 1.500;
- alloggi: è consentita una destinazione massima per lotto di 160 mq di Su per uso residenziale; e comunque mai superiore a 40% della superficie utile destinata alla lavorazione, produzione e alla vendita.

*Sono ammissibili esercizi commerciali (ad esclusione di quelli del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq.*

*Nel Comparto di Riqualificazione Urbana individuato sulla tav. 3 potranno insediarsi solo attività di carattere commerciale, nell'ambito di una struttura unitaria composta da esercizi commerciali (ivi compresi quelli del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq; nella costruzione degli edifici in questa zona dovranno comunque essere adottate fondazioni profonde su tutta l'area interessata da riempimenti con un'attenta analisi dei cedimenti (compreso l'eventuale effetto dell'attrito negativo), dovranno essere evitate l'ubicazione dei fabbricati in corrispondenza di linee di contatto terreno di riporto-substrato o di spessori diversi di riporto e dovrà essere fatta un'accurata valutazione di eventuali amplificazioni sismiche (Del. CC 74/98).*

*Nel comparto posto in Via Boncellino angolo Via Reda il Piano Particolareggiato di utilizzo dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di rispetto piantumata lungo la Via Boncellino.*

*Nel comparto produttivo posto sulla S.P. Naviglio, soggetto a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, viene fissato un limite massimo di 20.000 mq. di superficie fondiaria destinabili ad esercizi commerciali (ad esclusione di quelli del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq.*

*Il P.P.I.P. dovrà individuare la superficie fondiaria destinabile ad esercizi commerciali. Nella restante parte del comparto potranno insediarsi attività di commercializzazione del prodotto proprio collegato all'attività di produzione insediata o altro, nel rispetto dei limiti di superficie di vendita propri degli esercizi di vicinato, ai sensi della L.R. 14/1999. Il P.P.I.P. dovrà inoltre prevedere per il comparto la dotazione di infrastrutture e sistemi atti a garantire la sicurezza e la tutela della salute e dell'ambiente, tali da assumere il ruolo di "area ecologicamente attrezzata" ai sensi della L.R. 20/2000.*



La potenzialità commerciale non potrà superare il 30% della potenzialità insediativa del comparto interessato.

#### **ART. 23 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE D4**

Tali zone sono destinate all'insediamento di infrastrutture tecniche per servizi ed impianti tecnologici urbani, collettivi e generali (Sip, Enel, Metano, acquedotto, impianti di depurazione); per gli impianti di depurazione è prevista una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità pari a 100 metri dall'area destinata agli impianti suddetti a norma della deliberazione 4.2.77 del Comitato del Ministero LL.PP. per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Uf - trattandosi di servizi tecnici è previsto il solo rispetto del codice civile fatte salve maggiori distanze previste dalle norme di sicurezza e dei vincoli ambientali e paesaggistici.

#### **ART. 24 - ATTIVITA' PRODUTTIVE DA DISMETTERE D5**

E' consentita unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, altrimenti vanno realizzate le previsioni di PRG.

### **CAP. VI - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE**

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura e sono di tipo E ai sensi del D.M. 2.4.68.

In tali zone sono consentiti esclusivamente:

- a) - edifici rurali a servizio dell'azienda per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli;
- b) - stalle, porcili e, in genere edifici per allevamenti integrativi dell'azienda e cosiddetti riciclabili;
- c) - edificazioni per attività di carattere esclusivamente aziendale quali: stalle sociali, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, sili, serbatoi idrici ed impianti di depurazione;

*Non sono ammesse attività commerciali.*

Le concessioni a costruire possono essere richieste oltre che dai proprietari anche dagli affittuari e dai mezzadri che ai sensi rispettivamente della legge 11.2.71 n.11 e della legge

15.9.64 n.756 abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle costruzioni sopra individuate, nonché dalle cooperative di conduzione, dalle associazioni di coltivatori per la conduzione comune delle aziende, dalle associazioni di coltivatori che, oltre all'azienda in comune, conducano anche azienda propria (art.13 L. 9.5.75 n.153).

Le aziende agricole per potere usufruire del diritto alla concessione gratuita dovranno presentare tutta la documentazione necessaria a dimostrare ex legge 153/75 la qualifica del richiedente di operatore agricolo a titolo principale, che almeno i 2/3 del reddito derivano dall'attività svolta dall'azienda, e presentare un piano di sviluppo aziendale.

Per il rilascio delle concessioni in zona agricola il Sindaco si avvale del parere della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio comunale integrata.

Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme relative alle zone agricole si intendono utilizzabili una sola volta.

A chiarimento generale si specifica che quando nel corso della normativa si parla di aziende agricole, si intende che esse non siano necessariamente accorpate.

Gli appezzamenti di terreno per entrare a far parte del concetto di "azienda" devono essere siti entro i confini del Comune ovvero, se fuori di essi, sono considerati parte della azienda agricola gli appezzamenti siti entro 5 km dai confini medesimi e l'appezzamento su cui si intende intervenire ai fini edificatori, non può comunque essere mai inferiore ai 15.000 mq, la potenzialità edificatoria potrà essere determinata solo con gli appezzamenti posti nell'ambito del Comune di Bagnacavallo.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico - edilizio di zona della presente normativa, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese del titolare della concessione prima del rilascio della concessione edilizia.

I movimenti di terra di qualsiasi natura, non connessi alle normali attività agricole come le escavazioni per la formazione di invasi artificiali nonché le perforazioni di pozzi artesiani devono essere soggetti ad autorizzazione dell'Autorità Comunale, previa presentazione di perizia idrogeologica, ciò allo scopo di consentire un equo utilizzo delle risorse idriche e un corretto uso del suolo sotto il profilo idrogeologico e paesaggistico. Non potranno essere eseguite variazioni del corso dei canali e delle strade storiche (indicate nella cartografia di piano) gli argini non potranno subire modifiche e sugli stessi potranno essere messe a dimora soltanto essenze arboree autoctone.

Le nuove costruzioni e ristrutturazioni di case coloniche dovranno rispettare la tipologia colonica locale riconducibile alle case con caratteristiche storico-ambientali (case cerchiate) in particolare dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione della forma planimetrica della casa, della partitura di porte e finestre e della forma ed andamento del tetto (due, tre o quattro acque) e con un massimo di due piani abitabili; il paramento esterno dei muri dovrà essere realizzato con intonaco o facciavista, la copertura in coppi e gli scuroni in legno; non potranno essere realizzati piani sfalsati, l'orientamento dell'edificio dovrà essere conforme agli orientamenti storici prevalenti nella zona d'intervento e nell'area cortiliva potranno essere messe a dimora solo essenze autoctone.

Le unità abitative residenziali, realizzabili nei fabbricati esistenti e in quelli di nuova costruzione, possono essere al massimo 3, compatibilmente con la tipologia del fabbricato se esistente e con Superficie Utile minima di mq 50.

## **ART. 25 - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE**

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e di valore ambientale presenti nel territorio risulta nelle tavole del P.R.G.

### **Modi d'intervento - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO**

*Sono consentiti solo interventi di cui alle lettere a, b, c,d, e, dell'allegato " definizioni degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 31/2002, senza alterazione dei volumi; le superfetazioni demolite non potranno essere ricostruite.*

E' prescritta la conservazione degli esterni (facciata e copertura), degli elementi di valore architettonico interni e delle caratteristiche tipologiche e strutturali.

E' permessa l'installazione di impianti igienici e la riutilizzazione a fini abitativi di stalle e fienili facenti parte integrante della casa colonica, purché sia all'esterno, che all'interno, non sia alterata la configurazione originaria.

In ogni caso non sono ammessi interventi che alterino gli elementi principali (muri di spina, aperture, scale) e quindi la configurazione distributiva originaria .

L'intervento, finalizzato al restauro globale della unità ambientale dovrà riguardare anche la conservazione di tutti gli elementi annessi costituenti il "rustico" (pozzo, forno, fienile, barchesse ecc.) e delle siepi e alberature connesse tradizionalmente all'organizzazione della casa.

#### Modi d'intervento - EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE

*Per gli edifici di valore ambientale, a differenza che per gli edifici di valore architettonico sono ammessi:*

*- lievi modifiche delle altezze interne dei piani, mantenendo invariate le direzioni, inclinazioni e tipo di manto della copertura, soluzione esterna del cornicione e altezza dei bancali delle finestre;*

- ampliamento dell'edificio entro i limiti quantitativi determinati all'art. 27;

Nel caso di ulteriore capacità edificatoria nella proprietà su cui insiste l'edificio censito di valore architettonico e ambientale tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata nell'area di proprietà a dovuta distanza di rispetto dall'edificio oggetto di tutela.

L'intervento proposto dovrà essere coerente architettonicamente con l'edificio esistente e con tutti i suoi elementi architettonici e decorativi.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa e censiti dalla ricerca sul patrimonio storico, architettonico e ambientale è concessa la destinazione ad uso residenziale ed attività compatibili con essa previa presentazione di richiesta di autorizzazione onerosa per cambio di destinazione d'uso.

La modifica di destinazione d'uso da agricola ad altra attività comporta l'esclusione della possibilità di realizzazione di nuovi edifici abitativi, anche a seguito di frazionamento nell'unità poderale agricola a cui appartengono o dalla quale vengono alienati.

## **ART. 26 - EDILIZIA RURALE ESISTENTE**

La modifica di destinazione d'uso da agricola ad altra attività comporta l'esclusione della possibilità di realizzazione di nuovi edifici abitativi nell'unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, a cui appartengono o dalla quale vengono alienati. Per tutti i casi di ampliamento ammessi dalle presenti norme, dovrà essere osservata una distanza minima dell'edificazione dai confini di proprietà e tra fabbricati del DD.MM. 1.4.68 n.1404, 2.4.68 n.1444 e del D.P.R del 26.4.1993 n.147, per quanto si riferisce alla distanza dell'edificazione delle strade.

Per gli edifici esistenti in area di vincolo stradale, è possibile l'ampliamento dal lato opposto alla strada, se resta contenuto entro l'area ottenuta prolungando il perimetro attuale della costruzione perpendicolarmente alla strada.

In caso di costruzioni ubicate all'incrocio di due strade, la possibilità precedente è intesa rispetto alla proiezione più distante dalla strada.

E' esclusa la ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, di cui al comma f dell'allegato " definizioni degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 31/2002, nei casi in cui non sia possibile effettuare la ricostruzione sulla medesima area di sedime del fabbricato preesistente, tranne i casi di cui al successivo comma del presente articolo.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione di edifici, anche oggetto di cambio di destinazione d'uso, nel caso risulti necessario adeguarsi alle distanze di edificazione dei corsi d'acqua o scoli consorziali (Regio Decreto 8.5.1904 n.368; T.U. 25.7.1904 n.523; T.U. 11.12.1993 n.1775 e R.D. 9.12.1937 n.2669).

I fabbricati esistenti di tipologia colonica, presenti nelle mappe catastali originali aggiornate al 1930 non possono essere demoliti, ma recuperati con i criteri del Cap- VI, art.25 (edifici di

valore ambientale), fermo restando l'utilizzo dei parametri della zona omogenea di appartenenza.

Qualora questi fabbricati non presentassero più i requisiti di valore storico/architettonico/tipologico a seguito di alterazioni dovute a trasformazioni edilizie regolarmente autorizzate a seguito di regolare titolo edilizio, la loro demolizione totale o parziale può essere ammessa con specifico parere del Dirigente sentito il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio.

### **ART. 27 - E1 - AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA NORMATIVA PROVVISIVE DI FABBRICATI**

- Edifici rurali a servizio dell'azienda, per coltivatori della terra, operatori ed imprenditori agricoli .
- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabile di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.

Per superficie utile abitabile (S.U.) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi (Art. 3 - Decreto 10.5.77).

Vanno pure escluse cantine, C.T., autorimesse, soffitte che non superino l'altezza media di m 1,30.

In zone agricole normali ove manca il lotto minimo (mq 15.000) e qualora esista un fabbricato rurale destinato ad abitazione in precarie condizioni di stabilità può essere consentita la ristrutturazione, nonché la demolizione e la ricostruzione del volume esistente per conformarsi con quanto stabilito dall'art.n.133 del Regio Decreto 8.5.1904 nel rispetto delle tipologie esistenti in loco.

Tale facoltà è concessa solo alle ditte risultanti proprietarie dell'immobile alla data di adozione del P.R.G..

La possibilità di edificare è concessa solo nell'appezzamento sul quale è ubicato il fabbricato esistente e, salvo casi di comprovata impossibilità, l'edificazione deve avvenire in ampliamento dello stesso.

-  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ mq/mq} = 200/\text{ha}$  di cui un massimo di  $0,006 \text{ mq/mq} = 60 \text{ mq/ha}$  potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;

L'indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ mq/mq} = 200/\text{ha}$  è ammesso anche per gli allevamenti ad esclusione di quelli bovini, equini, suinicoli, avicoli, cunicoli ed ovicoli.

-  $H_{\text{max}}$  = (esclusi serbatoi, silos ecc.) m 8,50;

- VL = Visuale libera per edifici interni alla stessa proprietà 0,5 con un minimo di m 3,00;

- D = Distanza minima dai confini = m 10,00 e dalle strade secondo le prescrizioni del D.M.

1.4.68 n.1404.

## **ART. 28 - E2 - AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G. (1978), SPROVVISTE DI FABBRICATI**

$S_m$  = Superficie minima di intervento = mq 30.000.

Nel caso di domande presentate da operatori del settore floro-vivaistico e delle coltivazioni specializzate in serre, che comprovino di svolgere l'attività in oggetto da almeno due anni, la superficie minima di intervento è fissata in mq 15.000.

Per l'edificazione valgono i seguenti indici:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabili di 20 mq/ha. fino a un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione;

-  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ mq/mq} = 200/\text{ha}$  di cui un massimo di  $0,006 \text{ mq/mq} = 60 \text{ mq/ha}$  potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;

L'indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ mq/mq} = 200/\text{ha}$  è ammesso anche per gli allevamenti ad esclusione di quelli bovini, equini, suinicoli, avicoli, cunicoli ed ovicoli.

-  $H_{\text{max}}$  = (esclusi serbatoi, silos, ecc.) = m 8,50;

- VL = Visuale libera per edifici interni alla stessa proprietà 0,5 con un minimo di m 3,00;

- D = Distanza minima dai confini = m 10,00 e dalle strade secondo le prescrizioni del D.M.

1.4.68 n.1404.

**ART. 29 - E3 - AZIENDE AGRICOLE TOTALMENTE O IN PARTE FORMATESI DOPO LA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G. (1978), DEL TUTTO O PARZIALMENTE SPROVVISTE DI FABBRICATI.**

Si specifica che per aziende totalmente o in parte formatosi dopo la data di adozione della presente normativa, si intendono tutte le variazioni, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la data di adozione come riscontrabile dal Certificato Storico catastale e certificato della Conservatoria dei registri immobiliari che dovrà essere allegato ad ogni domanda di concessione.

Chi alla data di adozione della presente normativa era già in possesso della superficie minima di 3 ha, nel caso di aumento della sua superficie poderale conserva comunque il diritto di edificare secondo quanto previsto al punto E2. Tale diritto vale anche in caso di successione purché non si vada al frazionamento delle aziende preesistenti.

- Sm = Superficie minima di intervento = 50.000 mq, gli indici per l'edificazione sono i seguenti:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabili di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = 0,02 mq/mq = 200 mq/ha di cui un massimo di 0,006 mq/mq = 60 mq/ha potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola.

L'indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = 0,02 mq/mq = 200/ha è ammesso anche per gli allevamenti ad esclusione di quelli bovini, equini, suinicoli, avicoli, cunicoli ed ovicoli.

- H max = (esclusi serbatoi, silos ecc.) = m 8,50;

- VL = Visuale libera 0,5 con un minimo di m 3,00;

- D = Distanza minima dai confini = m 10,00; dalle strade secondo le prescrizioni del D.M.

1.4.68 n.1404.



Il lotto minimo di intervento è ridotto a mq 15.000 per chi conduce un'azienda agricola, già da tre anni dalla data di approvazione della presente normativa, a coltura intensiva in serra.

### **ART. 30 - E4 - FABBRICATI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA E COMUNQUE NON CONNESSI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DELLA ZONA**

I fabbricati ad uso civile abitazione potranno essere ampliati fino ad una sup. max complessiva di 300 mq nel rispetto di una distanza minima dai confini di m 5,00 e del D.M. 1.4.1968 e D.P.R. 26.4.1993 n.147.

Anche per tali edifici vale quanto detto all'art. 25 della presente normativa.

L'uso del patrimonio edilizio esistente a scopo residenziale ed attività ad esse compatibili è consentito previo atto unilaterale d'obbligo con relativo vincolo dell'area agricola proporzionale alla S.U. dell'edificio e rilascio di concessione onerosa. Non più del 50% della superficie esistente potrà essere utilizzata per attività compatibili con la residenza.

### **ART. 31 - E5 - ZONA AGRICOLA DI DIFFICILE SCOLO**

In tale zona non è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni residenziali e di allevamenti; le abitazioni esistenti potranno essere assoggettate ai soli lavori di manutenzione.

Le costruzioni rurali di abitazioni esistenti potranno essere ampliate:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabili di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione;
- $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ mq/mq} = 200 \text{ mq/ha}$ ;
- H max = (esclusi serbatoi, silos ecc.) = m 8,50;
- VL = Visuale libera 0,5 con un minimo di m 5,00;
- D = Distanza minima dai confini = m 10,00; dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n.1404.

### **ART. 32 - E6 - ZONE DI RISPETTO ALL'ABITATO**

Nelle zone di rispetto all'abitato è vietato qualsiasi tipo di nuove costruzioni ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione esistenti in tali zone potranno essere ampliate:

- S.U. = Superficie utile abitabile: fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.
- U<sub>f</sub> = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = 0,02 mq/mq = 200 mq/ha di cui un massimo di 0,006 mq/mq = 60 mq/ha potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola.
- H max = (esclusi serbatoi, silos ecc.) = m 8,50;
- VL = Visuale libera 0,5 con un minimo di m 5,00;
- D = Distanza minima dai confini = m 10,00 dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n.1404 e D.P.R 26.4.1993 N.147.

Nel caso di edifici individuati come avente valore architettonico o ambientale in zona agricola sono ammessi interventi stabiliti dall'articolo 25.

### **ART. 33 - E7 - ZONE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA**

In tali zone è proibita l'edificazione di nuove costruzioni residenziali mentre quelle esistenti sono sottoposte alle discipline dell'art.25 della presente normativa.

Le costruzioni rurali esistenti, potranno essere ampliate secondo i seguenti indici:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabili di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.
- U<sub>f</sub> = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = 0,02 mq/mq = 200 mq/ha di cui un massimo di 0,006 mq/mq = 60 mq/ha potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola.

- H max = (esclusi serbatoi, silos ecc.) = m 8,50;
- VL = Visuale libera 0,5 con un minimo di m 5,00;
- D = Distanza minima dai confini = m 10,00; dalle strade secondo le prescrizioni del D.M.

1.4.68 n.1404.

Gli ampliamenti dovranno svilupparsi ad una distanza pari o maggiore dell'esistente dal corso d'acqua.

#### **ART. 34 - E8 - ALLEVAMENTI ESISTENTI**

Sono consentiti interventi per il risanamento, la ristrutturazione dell'allevamento il tutto in funzione di un miglioramento igienico sanitario dell'ambiente e dell'allevamento stesso senza l'aumento del numero di capi allevati.

Sono consentiti ampliamenti massimi del 5% dell'esistente detta possibilità può essere utilizzata una sola volta

D = Distanza dai confini m 5,00;

D = Distanza dalla strada m 20,00;

#### **ART. 35 – E9 – ZONA AGRICOLA SPECIALE**

*In queste zone è consentita l'attività di trasformazione di materie prime derivante dal ciclo produttivo agricolo, non compatibili con la zona produttiva artigianale – industriale D, ma ambientalmente compatibili con la zona agricola.*

*E' ammessa la sola costruzione di fabbricati ad uso dell'attività esistente, in subordine al parere favorevole degl'enti competenti Arpa e Ausl e previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, che vincoli il fabbricato da costruire all'uso esclusivo dell'attività esistente e alla riconversione all'uso agricolo alla data di cessazione dell'attività stessa, con il seguente indice:*

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio = 0,02 mq/mq = 200 mq/ha.

*La cessazione della attività esistente comporta il conseguente passaggio della zona alla destinazione d'uso agricola come definita al Capo VI delle presenti norme.*

#### **ART. 36 - ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA (ART.17 P.T.C.P.)**

Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale , intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione e per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.

Le "zone di tutela ordinaria " con riferimento alle aree di terrazzo fluviale più antico per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati corrisponde alla zona arginata, comprensiva degli argini stessi e di una fascia di sicurezza.

Nelle zone di cui al secondo comma lettera b), le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- 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 per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque 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) approdi e porti per la navigazione interna;
  - g) aree attrezzabili per la balneazione;
  - h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente non si applica alle strade, agli impianti 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 di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di

impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Nelle zone individuate è possibile localizzare:

- a) parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- b) percorsi ciclabili e spazi di sosta anche sugli argini, nonché la possibilità di realizzare i guadi che eventualmente si rendessero necessari per l'attraversamento dei fiumi reattivi ad interventi necessari per una più completa fruibilità paesaggistica;
- c) corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
- d) capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g. del sesto comma del presente articolo;
- e) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente settimo comma.
- f) eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente.

Nelle zone individuate è comunque consentito:

- a) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR per gli ambiti da questo individuati ed in conformità a quanto previsto dal presente Piano per gli ulteriori ambiti da questo individuati;
- b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;
- c) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- d) 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, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Queste opere non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed

a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/94.

### **ART. 37 - INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA (PTCP art.18 )**

Negli invasi ed alvei sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; eventuali occupazioni temporanee che non riducano la capacità di portata dell'alveo, debbono essere realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

In questi ambiti sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:

- a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi sesto e settimo nonché alle lettere c., e. ed f. dell'ottavo comma e lettera e. del nono comma, del precedente articolo 17, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
- b) il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
- c) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, che siano definiti ammissibili dal piano regolatore generale in conformità alla legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;

d) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3939 del 6/9/94.

Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

#### **ART. 38 - ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE (ART. 19 P.T.C.P.)**

Le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, delimitate nelle tavole del piano, comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla presenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva, ecc.) che generano per l'azione congiunta un interesse paesistico.

Nelle aree ricadenti nelle zone del presente articolo valgono le prescrizioni dettate dai successivi commi.

Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

- e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- sono ammesse nelle aree di cui al secondo comma qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione, del PTCP ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al terzo comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del Comune, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Nelle aree di cui al presente articolo, solamente a strumenti di pianificazione provinciali compresi quelli di settore e alla strumentazione comunale compete, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del PTCP, l'eventuale previsione di:

- a. attrezzature culturali, ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
- b. rifugi e posti di ristoro;
- c. campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia.
- d. progetti ed interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica con specifico riferimento a zone umide planiziarie, prati stabili, boschi relitti di pianura, ecc..

Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a. e b. del sesto comma, gli strumenti di pianificazione regionali o provinciali possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.



La pianificazione comunale od intercomunale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del PTCP, può definire nelle aree di cui al secondo comma interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

- a. parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
- b. percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c. zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.

Nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando quanto specificato ai commi precedenti, sono comunque consentiti:

- a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal piano regolatore generale in conformità alla legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, 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 strettamente connesse alla conduzione del fondo, nonché di strutture 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;
- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché 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, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. del nono comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui

la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, da parte degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola diverse da quelle di cui al nono comma, oltre alle aree di cui al secondo comma, solamente ove si dimostri:

- a. l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisficibili;
- b. la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti.

#### **ART. 39 - DOSSI DI AMBITO FLUVIALE RECENTE (PTCP ART.20 comma 2 lettera B )**

I dossi di pianura, rappresentati morfostrette che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura pianiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

Nelle aree interessate da dossi, l'attuazione di nuove previsioni urbanistiche deve avere particolare attenzione in modo da preservare:

- da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;
- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;
- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

L'esecuzione dei lavori, al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle eventuali falde di pianura, deve prevedere la limitazione degli sbancamenti al sedime degli edifici, tecniche di riduzione

dell'impermeabilizzazione nella pavimentazione delle superfici cortilive, nonché allo smaltimento diretto al suolo delle acque pluviali, etc,. Le attività produttive di tipo artigianale o industriale dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica; a tal fine la previsione di nuove attività di cui sopra o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.

Nelle aree interessate da dossi non sono ammessi:

- a) Le nuove scariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
- b) Gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate.

Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione provinciale e comunali vigenti alla data di adozione del presente Piano e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento e valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.

#### **ART. 40 - PALEODOSSI DI MODESTA RILEVANZA (PTCP ART.20 comma 2 lettera C )**

Nelle aree interessate da paleodossi di modesta rilevanza, l'attuazione di nuove previsioni urbanistiche deve avere particolare attenzione in modo da preservare:

- da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;
- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;
- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

L'esecuzione dei lavori, al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle eventuali falde di pianura, deve prevedere la limitazione degli sbancamenti al sedime degli edifici, tecniche di riduzione dell'impermeabilizzazione nella pavimentazione delle superfici cortilive, nonché allo smaltimento diretto al suolo delle acque pluviali, etc,. Le attività produttive di tipo artigianale o industriale dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica; a tal fine la previsione di nuove

attività di cui sopra o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.

Nelle aree interessate da paleodossi non sono ammessi:

- a) Le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali ed assimilati;
- b) Gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate.

Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione provinciale e comunali vigenti alla data di adozione del presente Piano e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento e valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.

#### **ART. 41 – ZONE ED ELEMENTI DI TUTELA DELL'IMPIANTO STORICO DELLA CENTURIAZIONE (PTCP ART.21/B )**

Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade; le strade poderali ed interpoderali; i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi; nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

Negli ambiti individuati in cartografia:

- a. è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione come indicati al primo comma; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale;
- b. gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;

- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;
  - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
  - d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- non devono alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione ed in particolare non possono sopprimere i tracciati di strade, strade poderali e strade interpoderali; eliminare i canali di scolo e/o di irrigazione; su di essi sono consentiti esclusivamente tombinamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento.

#### **ART. 42 – ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE, VIABILITÀ STORICA (PTCP ART.24/A)**

Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate a fornire indirizzi per la tutela della viabilità storica , sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio.

Gli elementi censiti come facenti parte della viabilità storica sono i tracciati storici della Via S.Vitale, come riportato nella apposita tavola di individuazione.

Sono consentiti interventi di manutenzione e ampliamento della sede evitando la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti con particolare riferimento ai manufatti edilizi connessi alla viabilità quali: pavimentazioni e fondi stradali, ponti, gallerie, pilastrini ed edicole devozionali, oratori, fontane, pietre miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, edifici storici di servizio.

Nel caso di interventi modificativi del tracciato storico, si deve garantire la salvaguardia e la riconoscibilità del complessivo itinerario storico.

Nei tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

- a)interventi di adeguamento funzionale comprendenti manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale; fermo restando la conservazione dei tratti di viabilità originari, ancorchè dismessi o esclusi da quella principale e salvaguardando la riconoscibilità e la tutela complessiva del tracciato originario storico;
- b.) infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di difesa idraulica e simili;
- c.) interventi di manutenzione straordinaria e di sostituzione/modifica alle opere d'arte presenti; ciò al fine di garantire la percorribilità, sicurezza della circolazione sulla strada stessa. Tali interventi, qualora ne sussistano le motivazioni, dovranno essere attuati tramite

eventuali interventi sulla geometria del tracciato stradale, nel rispetto della salvaguardia di manufatti a particolare pregio storico-artistico tutelati da leggi nazionali. Per quanto attiene agli elementi di pregio esistenti lungo la strada quali tabernacoli ecc., nel caso di adeguamento funzionale della strada o qualora si ravveda una intrinseca pericolosità alla circolazione dipendente dalla posizione degli stessi, questi potranno essere ricollocati, a cura e spese dell'Ente proprietario della strada, in posizione congrua e limitrofa a quella originale in modo da garantire la "riconoscibilità" storica.

#### **ART. 43 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA (PTCP ART.25 comma 1 lettera A)**

1 Le zone di tutela naturalistica indicate e delimitate come tali nelle tavole del presente Piano sono disciplinate nel rispetto degli obiettivi e delle direttive di cui al successivo comma 2.

Valgono inoltre, per tali zone le prescrizioni di cui ai successivi commi 3, 4 e 5.

2. Le disposizioni di cui al primo comma sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative. A tal fine s'individuano, nell'ambito di dette zone, le aree di maggior valenza naturalistica, da destinare a riserve naturali e/o ad aree protette, e quelle in cui l'attività agricola e la presenza antropica sono esistenti e compatibili, e ne precisano la disciplina, nel rispetto nelle seguenti direttive, definendo:

- a. gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
- b. le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, individuando quelli eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, nonché i limiti e le condizioni di tale fruizione; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza ovvero alla tutela dei fruitori, e gli edifici e le strutture eventualmente esistenti, di cui non si debba prevedere la demolizione a scopi ripristinatori, e da destinarsi prioritariamente a tali utilizzazioni, siano assolutamente insufficienti;
- c. le opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili;

- d. le aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
- e. gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, che non debbano essere demoliti a scopi ripristinatori, in conformità alla legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47; tali edifici possono essere destinati all'esplicazione delle funzioni di vigilanza nonché a funzioni ricettive connesse con la fruizione collettiva della zona;
- f. l'eventuale esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale, delle attività zootecniche ed ittiche, di tipo non intensivo qualora di nuovo impianto, delle attività di produzione di sale marino;
- g. l'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche ad uso abitativo, strettamente funzionale allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera f., e comunque nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati;
- h. le infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera f., individuando i percorsi e gli spazi di sosta eventualmente utilizzabili da mezzi di trasporto motorizzati, e dettando per questi ultimi le disposizioni volte a garantire le opportune limitazioni e/o regolamentazioni all'utilizzazione da parte di tali mezzi di trasporto;
- i. la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto al nono comma dell'articolo 10, salva la determinazione di prescrizioni più restrittive;
- j. le forme, le condizioni ed i limiti della raccolta e dell'asportazione delle specie floristiche spontanee, ivi compresi i cosiddetti prodotti del sottobosco;
- k. le forme, le condizioni ed i limiti dell'esercizio dell'attività venatoria, fermo restando che non deve essere comunque previsto l'aumento dell'entità delle aree, comprese nelle zone di cui al presente articolo, in cui fosse consentito a qualsiasi titolo l'esercizio di tale attività alla data di adozione del presente Piano;
- 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 e ferroviarie esistenti. La realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e similari nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse. 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.

3. Nelle zone di tutela naturalistica sono consentite le attività e le trasformazioni seguenti:

- a. le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;
- c. i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- 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 prati 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 nonché delle attività di produzione di sale marino, esclusivamente entro i limiti dei siti in cui tali attività siano già in atto alla data di adozione del presente Piano;
- g. la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto al nono comma dell'articolo 10 del PTCP;
- 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 presente Piano; 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;
- j. le attività escursionistiche;
- k. gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.



4. Nelle zone di cui al primo comma, 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. 44 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI ART.46 L.R. 31/2002**

Le trasformazioni di immobili ed aree ricadenti nelle zone individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 46 della L.R. 25/11/2002 n.31, sono assoggettate alla preventiva autorizzazione ai sensi degli artt.n.146 e 159 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42.

### **CAP.VII-ZONE F: ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE**

Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art.41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

I fabbricati esistenti di tipologia colonica, presenti nelle mappe catastali originali aggiornate al 1930 non possono essere demoliti, ma recuperati con i criteri del Cap- VI, art.25 (edifici di valore ambientale), fermo restando l'utilizzo dei parametri della zona omogenea di appartenenza.

Qualora questi fabbricati non presentassero più i requisiti di valore storico/architettonico/tipologico a seguito di alterazioni dovute a trasformazioni edilizie regolarmente autorizzate a seguito di regolare titolo edilizio, la loro demolizione totale o parziale può essere ammessa con specifico parere del Dirigente sentito il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio.

#### **ART. 45- F1 ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE - EDIFICI DI CULTO ED ATTIVITA' COLLEGATE**

Sono destinate ai seguenti usi: amministrative, culturali, sociali associative, ricreative, di servizio per i trasporti e depositi per servizi pubblici ad ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq di Sf}$ ;

b) altezza massima  $H = \text{m } 13,00$ ;

- c) parcheggi = 1 mq / 6 mq di Su;
- d) distanza confini m 5,00;
- e) distanza stradale m 5,00 su carreggiate non superiori a m 7,00 e m 7,50 su carreggiate superiori a m 7,00;
- f) VL = 0,5

Nelle esistenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80$  mq / mq di Sf;
- b) altezza massima H = m 13,00;
- c) parcheggi = 1 mq / 6 mq di Su;
- d) distanza confini m 3,00;
- e) distanza stradale m 5,00 su carreggiate non superiori a m 7,00 e m 7,50 su carreggiate superiori a m 7,00;

#### **ART. 46 - F2 - ZONE CIMITERIALI**

Sono destinate ai cimiteri.

Di essi non fanno parte le relative zone di rispetto la cui estensione è definita dalle tavole di P.R.G. e, all'interno delle quali sono ammessi unicamente lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione senza incremento di Su e costruzione di serre per colture specializzate.

Le zone cimiteriali sono destinate alle sepolture, all'edilizia funeraria e alla viabilità interna in conformità al piano cimiteriale.

Zone di completamento artigianale presenti nell'area di rispetto cimiteriale potranno essere utilizzate solo come deposito all'aperto di materiali e comunque inibiti all'edificazione.

Il viale alberato del cimitero è salvaguardato ed il nuovo parcheggio dovrà essere realizzato con materiali permeabili mentre saranno poste a dimora solo essenze arboree autoctone.

#### **ART. 47 - F3 - ZONE DESTINATE AD EDIFICI SCOLASTICI**

Sono destinate a scuole ed attrezzature per l'istruzione:

nelle nuove costruzioni e nelle esistenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80$  mq / mq di Sf;

- b) altezza massima  $H = m\ 13,00$ ;
- c) parcheggi =  $1\ m^2 / 6\ m^2$  di  $S_u$ ;
- d) distanza dai confini  $m\ 5,00$ ;
- e) distanza stradale  $m\ 5,00$  su carreggiate non superiori a  $m\ 7,00$  e  $m\ 7,50$  su carreggiate superiori a  $m\ 7,00$ , *con esclusione del comparto scolastico di via della Costituzione angolo via Confalonieri, che potrà essere edificato come da soluzione planimetrica individuata*;
- f)  $VL = 0,5$ ;

#### **ART. 48 - F4 - ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE**

Sono destinate a ospedali, cliniche e altre unità sanitarie territoriali di proprietà pubblica o delle Opere Pie Raggruppate e la Casa Anziani di Villanova in quanto convenzionate con l'Amministrazione Comunale.

Nelle nuove costruzioni e nelle esistenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80\ m^2 / m^2$  di  $S_f$ ;
- b) altezza massima  $H = m\ 13,00$ ;
- c) parcheggi =  $1\ m^2 / 6\ m^2$  di  $S_u$ ;
- d) distanza dai confini  $m\ 5,00$ ;
- e) distanza stradale  $m\ 5,00$  su carreggiate non superiori a  $m\ 7,00$  e  $m\ 7,50$  su carreggiate superiori a  $m\ 7,00$ ;
- f)  $VL = 0,5$

#### **ART. 49 - F5 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E ALLE FERROVIE E RELATIVE AREE DI RISPETTO**

Comprendono le piazze, le sedi stradali e ferroviarie.

Le indicazioni del PRG relative alla viabilità ed alle ferrovie saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.

I tracciati delle strade storiche individuate sulla tav. 1 come quelle non contrassegnate da apposito retino dovranno essere conservati nel loro tracciato originario, non potranno essere alienate o chiuse al traffico salvo motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.

Nelle zone ferroviarie F5f e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, sono inoltre ammessi interventi di manutenzione dei corpi di fabbrica esistenti anche per usi diversi da quello strumentale all'esercizio ferroviario, previa redazione di uno studio preliminare obbligatorio che individui le soluzioni per il contenimento e l'abbattimento di rumore e vibrazioni, da sottoporre al parere dell'A.R.P.A.

Le fasce di rispetto della viabilità esistente, indipendentemente dalla individuazione grafica di PRG, sono dimensionate nel rispetto del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (DPR 16 dicembre 1992, n.495) e in esse valgono le disposizioni dettate dall'art.16 e successivi del suddetto Nuovo Codice (D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 e sue successive modificazioni).

Le fasce di rispetto ferroviario sono dimensionate nel rispetto del DPR 11 luglio 1980 n.753 e all'interno di esse valgono le disposizioni contenute nel Titolo III di detto Decreto.

Le aree ricadenti all'interno delle **fasce di rispetto della viabilità esistente** sono normalmente destinate alle realizzazione di corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, impianti di distribuzione di carburanti e altri servizi legati alla viabilità.

Le fasce di rispetto della viabilità esistente e quelle ferroviarie rappresentano un vincolo di tutela e di distanza e pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona; al loro interno il PRG indica le zone omogenee A, B, C, D, E, F e G computabili ai fini dell'applicazione degli indici. Dette fasce non concorrono inoltre a determinare la distanza dai confini di zona.

I **corridoi di salvaguardia infrastrutturale** individuati nelle tavole del PRG costituiscono un ambito di salvaguardia del territorio rurale in attesa della definizione progettuale del tracciato di nuove strade. Le aree ricadenti all'interno del corridoio di salvaguardia infrastrutturale sono da ritenersi a tutti gli effetti zone produttive agricole e per esse valgono le disposizioni dettate dal

CAP.VI delle presenti norme, ma le stesse non possono essere interessate dalla localizzazione dei manufatti che le suddette norme consentono.

Le fasce di rispetto della viabilità e ferroviarie nonché i corridoi di salvaguardia infrastrutturale sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o la ristrutturazione delle sedi stradali e ferroviarie.

## **CAP. VIII - ZONA G - ATTREZZATURE RICREATIVE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO A LIVELLO DI QUARTIERE E COMUNALE**

Comprendono tutte le parti del territorio necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima di servizi, articolata per quartieri.

In dette aree sono consentite anche attività per spettacoli viaggianti per periodi di tempo limitati.

### **ART. 50 - G1 - ZONE A VERDE PUBBLICO**

Sono le aree destinate a parchi giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

*Nella zona G 1 individuata all'interno del comparto d'attuazione unitaria a Boncellino, è ammessa la realizzazione di strutture a carattere di servizio collettivo di interesse comune, come previste dall'art. 45 delle presenti norme.*

### **ART. 51 - G2 - ZONE A VERDE SPORTIVO**

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, sia privati che pubblici, nel caso di intervento privato l'utilizzo e la gestione devono essere convenzionati con l'ente pubblico, il verde, deve occupare almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento;

- per gli impianti coperti  $U_f = 0,25 \text{ mq} / \text{mq}$ ;
- per gli impianti scoperti  $U_f = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$ ;
- $V_L = 0,5$ ;
- Parcheggio = 10%  $S_f$ ;

Il tipo d'impianti dovrà comunque essere conforme al Piano Provinciale Infraregionale.

### **ART. 52 - G3 - ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale nel rispetto dei seguenti indici:

- H max = m 12,50;

- VL = 0,5;

di norma essi dovranno essere opportunamente alberati.

## **CAP. IX - ZONA H - ZONE PRIVATE**

### **ART. 53 - H1 - VERDE PRIVATO**

Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini, orti e parchi privati, è quindi prescritto il mantenimento delle piantumazioni, nonché l'eventuale sistemazione a orto o giardino.

### **ART. 54 - H1 – PARCHEGGIO PRIVATO**

Comprendono le aree private destinate alla sosta dei veicoli. Tali aree devono essere realizzate con pavimentazioni permeabili, devono essere alberate e non comportare in fase realizzativa la demolizione di essenze arboree di alto fusto con particolare valore e consistenza.

### **ART.55 – H2 - AREA TURISTICO RICETTIVA RICREATIVA IN AMBITO RURALE.**

Tali aree sono destinate ai seguenti usi:

- amministrativi;
- culturali;
- associativi;
- ricreativi;
- ricettivi;
- pubblici esercizi;

Indici e parametri:

- U.F. = 0,45
- H max = 13,00
- Distanza da confini = 5,00
- Distanza fra edifici VL = 0,5 con un minimo di mt. 10,00

Gli interventi in tale zona sono assoggettati ad intervento edilizio diretto coordinato ai sensi dell'art.9 delle N.T.A.

## **CAP. X – NORME PER LINEE E IMPIANTI ELETTRICI E STABILIMENTI A**

### **RISCHIO D'INCIDENTE RILEVANTE**

#### **ART. 56**

- *In tutto il territorio comunale sono individuate ai sensi della L.R. 31 ottobre 2000 N°30 e direttive per la sua applicazione, le seguenti aree di rispetto per gli elettrodotti esistenti individuati con propria simbologia nelle tavole di P.R.G., terne singole con tensione uguale o superiore ai 15 kV:*
    - a) *Elettrodotti 15 kV: **20** m. per ogni lato a partire dalla proiezione sul piano orizzontale del corrispondente conduttore più esterno;*
    - b) *Elettrodotti 132 kV: **50** m. per ogni lato a partire dalla proiezione sul piano orizzontale del corrispondente conduttore più esterno;*
    - c) *Elettrodotti 220 kv: **70** m. per ogni lato a partire dalla proiezione sul piano orizzontale del corrispondente conduttore più esterno;*
    - d) *Elettrodotti 380 kv: **100** m. per ogni lato a partire dalla proiezione sul piano orizzontale del corrispondente conduttore più esterno;*
  
  - *Nelle aree così individuate non è permessa la costruzione di edifici. E' escluso inoltre l'uso di dette aree per attrezzature sportive in genere e per la creazione di giardini e parchi pubblici. In ogni caso, non si potrà superare il valore di 0,2 Micro Tesla di induzione magnetica valutata al ricevitore, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate, ospedali, nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.*
- Per tutti gli impianti di cui al presente articolo, occorre comunque osservare le prescrizioni di cui alla L.R. 31/10/2000 n.30.*

Nelle zone a rischio di incidente rilevante esistenti di Via Ca' del Vento, interessate dall'inviluppo delle aree di isodanno relative agli scenari incidentali derivanti dalla presenza dello stabilimento esistente soggetto agli obblighi del Decreto Legislativo 17/08/1999 n.334, come definite in cartografia ai sensi del provvedimento del Settore Ambiente e Suolo della Provincia di Ravenna n.402 del 25/07/2005, sono ammesse gl'interventi previsti nelle specifiche zone di piano, purchè coerenti con le categorie territoriali compatibili con gli scenari incidentali dal D.M. 09/05/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

## **CAP. XI - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 57**

A) Sono fatti salvi gl'atti autorizzativi richiesti e/o rilasciati in data anteriore alla adozione delle presenti norme, purché esse vengano realizzate nei tempi previsti dagli atti stessi.

B) Sono fatti salvi i piani particolareggiati presentati e/o approvati con deliberazione del C.C. anteriormente alla data di adozione della presente variante per i quali sussiste ancora il termine dei dieci anni di validità della convenzione per il completamento delle opere.

Alla scadenza di tale termine, tutte le opere e le costruzioni dovranno uniformarsi alla presente normativa.

C) Edifici esistenti in contrasto con il PRG

Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal PRG, ove non sia previsto l'intervento di iniziativa pubblica o la destinazione di PRG non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme;

potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Nel caso di edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti o ricadenti in piani di iniziativa pubblica e/o preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria.



