

Indice

Titolo I		Disposizioni generali	
Art. 1	Finalità e campi di applicazione della Variante Generale		pag. 4
Art. 2	Elaborati Grafici		pag. 4
Titolo II		Definizioni	
Art. 3	Parametri Urbanistici		pag. 5
Art. 4	Destinazioni d'Uso		pag. 8
Art. 5	Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente		
	5.1 Manutenzione Ordinaria		pag. 8
	5.2 Manutenzione Straordinaria		pag. 9
	5.3 Restauro e Risanamento Conservativo		pag. 9
	5.4 Recupero Primario e Secondario		pag. 10
	5.5 Ristrutturazione Edilizia		pag. 10
Art. 6	Edificabilità e Nuova Costruzione		pag. 11
Art. 7	Urbanizzazioni e Standards di Piano		
	7.1 Opere di Urbanizzazione Primaria		pag. 12
	7.2 Opere di Urbanizzazione Secondaria		pag. 12
	7.3 Standards di Piano		pag. 12
Art. 8	Parcheggi		pag. 12
Art. 9	Il Sistema del Verde		pag. 15
Titolo III		Modalità d'Attuazione della Variante	
Art. 10	Livelli e Programmazione degli Interventi		pag. 17
Art. 11	Unità Minima d'Intervento		pag. 17
Art. 12	Intervento Edilizio Diretto		pag. 17
Art. 13	Intervento con Piano Unitario		pag. 17
Art. 14	Intervento con Urbanistico Preventivo		pag. 18
	14.1 Piani particolareggiati di iniziativa privata		pag. 18
	14.2 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica		pag. 19
Titolo IV		Norme Generali d'Intervento sul Territorio	
Art. 15	Altezze e Densità		pag. 20
Art. 16	Distanze Minime		pag. 20
Art. 17	Strade Esistenti		pag. 20
Art. 18	Alberature Esistenti e di Nuovo Impianto		pag. 20
Titolo V		Norme di Zonizzazione	
Art. 19	Zone Territoriali Omogenee		pag. 22
Art. 20	Aree Residenziale Storiche: Zona omogenea A		pag. 22
Art. 21	Classificazione delle Unità Edilizie - Categorie d'Intervento.		pag. 23
	21.1. Restauro Scientifico: A1		pag. 23
	21.2. Restauro e Risanamento Conservativo: A2		pag. 24
	21.2.1 Restauro e Risanamento Conservativo tipo A: A2.1		pag. 24
	21.2.2 Restauro e Risanamento Conservativo tipo B: A2.2		pag. 24
	21.2.3 Ripristino tipologico: A2.3		pag. 25
	21.2.4 Demolizione: A2.4		pag. 26
	21.2.5 Recupero e Risanamento Aree Libere: A2.5		pag. 26
	21.3. Ristrutturazione Edilizia: A3		pag. 26
	21.3.1 Ristrutturazione: A3.1		pag. 26
	21.3.2 Ripristino Edilizio: A3.2		pag. 27
	21.3.3 Ristrutturazione Speciale: A3.3		pag. 27
	21.4. Ristrutturazione Urbanistica: A4		pag. 28
Art. 22	Zone Residenziali Urbanizzate e d'Espansione		pag. 28

Art. 23	Aree di Completamento: Zone omogenee B	pag. 29
	23.1 Zona Residenziale di Completamento o Sostituzione B1	pag. 29
	23.2 Zona Residenziale di Sostituzione Coordinata B2	pag. 29
	23.3 Zona Residenziale di Conservazione B3	pag. 31
	23.4 Zona Residenziale Speciale Saturata B4	pag. 31
Art. 24	Aree di Espansione Residenziale: Zone omogenee C	pag. 31
	24.1 <i>Zona Residenziale Semintensiva di Espansione</i> C1	pag. 32
	24.2 <i>Zona Residenziale Estensiva di Espansione</i> C2	pag. 32
Art. 25	Aree Produttive: Zone omogenee D	pag. 33
	25.1 Zona Produttiva - Saturata o di Sostituzione D1	pag. 34
	25.2 Zona Produttiva di Completamento D2	pag. 34
	25.3 Zona Produttiva di Espansione D3	pag. 35
	25.4 Zona Produttiva di Trasformazione Integrata D4	pag. 35
	25.5 Zona Commerciale D5	pag. 37
	25.6 Zona con Area di Distribuzione del Carburante D6	pag. 37
Art. 26	Edilizia Commerciale	pag. 38
Art. 27	Aree Agricole Normali: Zone omogenee E	pag. 40
	27.1 Destinazione d'uso e modalità costruttive	pag. 40
	27.2 Strumenti di attuazione	pag. 40
	27.3 Soggetti attuatori	pag. 41
	27.4 Determinazione della superficie d'intervento	pag. 41
	27.5 Parametri edilizi d'intervento	pag. 42
	27.6 Classificazione delle Zone Agricole Normali	pag. 43
	27.7 Zone di partic. interesse paesaggistico-ambientale E1	pag. 44
	27.8 Zone di difficile scolo E2	pag. 45
	27.9 Zona di rispetto stradale E3	pag. 46
	27.10 Zone di rispetto ferroviario E4	pag. 46
	27.11 Zona agricole di rispetto all'abitato E5	pag. 47
	27.12 Zona destinata all'apicoltura E6	pag. 47
	27.13 Zone per allevamenti zootecnici esistenti E7	pag. 47
	27.14 Zone di tutela dei caratteri ambientali, di laghi, bacini ecc	pag. 47
	27.15 Invasi ed alvei di laghi e corsi d'acqua	pag. 49
	27.16 Dossi di abito fluviale recente	pag. 49
	27.17 Paleodossi di modesta rilevanza	pag. 50
	27.18 Unità di paesaggio	pag. 51
	27.19 Elementi dell'impianto storico della centuriazione	pag. 51
	27.20 Viabilità storica	pag. 51
	27.21 Zone per attività estrattive	pag. 52
	27.22 Aree ferroviarie di previsione	pag. 52
	27.23 Aree a rischio idrogeologico	pag. 52
	27.24 Modalità d'intervento edifici di valore architettonico o ambientale	pag. 53
	27.25 Edifici con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola	pag. 53
	27.26 Vincolo di rispetto delle falde idriche	pag. 54
	27.27 Mancata individuazione delle attività esistenti	pag. 54
	27.28 Aree soggette a vincolo paesaggistico -art.46 L.R. 31/2002	pag. 54
Art. 28	Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale: Zone omogenee F e G	pag. 55
	28.1 Zone per servizi tecnologici F1	pag. 55
	28.2 Zone per zona cimiteriale F2	pag. 55
	28.3 Zone per l'istruzione G1	pag. 55
	28.4 Zone per attrezzature di interesse comune G2/1	pag. 56
	28.5 Zone per attrezzature di interesse religioso G2/2	pag. 56
	28.6 Parcheggi pubblici G3	pag. 56
	28.7 Zone a verde pubblico G4	pag. 56
	28.8 Zone per parchi di interesse territoriale G4/1	pag. 56

Art. 29	Zone ad uso privato : Zone H	pag. 57
Art. 30	Indirizzi, direttive e prescrizioni per linee ed impianti elettrici esistenti e da realizzare	pag. 57
Titolo VI	Modalità Operative e Norme Transitorie e Finali	
Art. 31	Opere Soggette ad Asseverazione, Autorizzazione, Concessione	pag. 59
Art. 32	Asseverazione per Opere conformi Piani di Dettaglio	pag. 59
Art. 33	Opere di Manutenzione Straordinaria	pag. 59
Art. 34	Dichiarazione Inizio Attività	pag. 60
Art. 35	Concessione Edilizia	pag. 60
Art. 36	Sanzioni	pag. 61
Art. 37	Deroghe	pag. 61
Art. 38	Norme Transitorie	pag. 61

Titolo I Disposizioni Generali

Art. 1

Finalità e campo di applicazione della Variante Generale

Le Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente di Massa Lombarda (VG-PRG), nei termini posti dall'art. 42 della L.R. 20/2000 ed in conformità con le vigenti disposizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali, L.1150/42, L.10/77, L.457/78, L.94/82, L.R.47/78 e rispettive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La VG-PRG costituita da un insieme di norme, programmi e proposte, è finalizzata alla tutela e alla qualificazione dei caratteri ambientali, architettonici e dell'impianto urbano di Massa Lombarda, disciplinando l'uso e la trasformazione dell'intero territorio comunale.

L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme nonché dagli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con il dettato delle norme stesse.

Art. 2

Elaborati Grafici

Costituiscono la Variante Generale P.R.G.2000, i seguenti elaborati:

- a) *Relazione Tecnica ;*
- b) *Norme Tecniche d'Attuazione*
- c) *Schede Rilievo edifici di Valore Architettonico o Tipologico Ambientale ;*
- d) *Relazione Geologica ;*
- e) *Tavola 1 - Inquadramento generale territorio comunale (scala 1 :10.000) ;*
- f) *Tavola 2 A / 2 B / 2C - Territorio comunale (scala 1 : 5.000) ;*
- b) *Tavola 3 A / 3B - Zona urbana (scala 1 : 2.000) ;*
- c) *Tavola 4 - Centro storico (scala 1 : 1.000) ;*

Titolo II Definizioni

Art. 3 Parametri Urbanistici

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

a) *St/Superficie territoriale*

Nel caso di *intervento urbanistico preventivo*, per Superficie Territoriale si intende un'area superiore alla superficie minima di intervento comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti perimetralmente all'area e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto all'interno dell'area.

Nel caso di *intervento edilizio diretto*, la superficie territoriale si misura al netto delle strade pubbliche e al lordo delle altre superfici per l'urbanizzazione primaria, ivi comprese le strade di uso pubblico di pertinenza del lotto.

b) *Sf/Superficie fondiaria*

Nel caso di *intervento urbanistico preventivo*, per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla *Superficie Territoriale (St)*, detraendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria *U.1* e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria *U.2*.

Nel caso di *intervento edilizio diretto*, la superficie fondiaria corrisponde alla *Superficie Territoriale (St)* a esclusione della parte eventualmente destinata a strade di uso pubblico di pertinenza del lotto.

c) *U1/Superficie per opere di urbanizzazione primaria*

E' la somma delle superfici destinate alle strade di servizio alle aree fabbricabili, delle superfici destinate a parcheggi pubblici e a spazi di sosta e di distribuzione individuati come primari delle norme, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti e alle centrali tecnologiche (fognature, gas, AMI, SIP) al servizio dell'area, e delle superfici destinate agli spazi verdi primari.

Comprende le aree destinate a:

1. strade al servizio di aree edificabili, idonee al traffico veicolare e ciclabile fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree-sosta, ...)
2. le condotte per lo scolo delle acque chiare e nere e i relativi impianti e opere accessorie;
3. le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;
4. le condotte per l'erogazione del gas domestico e i relativi impianti o cabine di controllo;
5. la rete di distribuzione dell'energia elettrica con le relative cabine di trasformazione e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui al punto a)
6. le aree scoperte, pubbliche, da sistemare a verde con alberi;
7. le aree di uso pubblico per il parcheggio delle autovetture.
8. le aree per il posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti.

d) *U2/Superficie per opere di urbanizzazione secondaria*

E' la somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive 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 interesse generale.

e) *Sm/Superficie minima d'intervento*

Rappresenta la minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi e urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale.

f) *Comparti urbanistici*

Sono le zone, individuate graficamente nelle tavole della VG, con perimetro continuo o tratteggiato che delimita completamente un'area o un insieme di aree, la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario. Nelle zone sottoposte a intervento urbanistico preventivo il comparto individua la superficie minima di intervento, per la redazione dei piani particolareggiati o dei piani di recupero.

Le delimitazioni di aree destinate a urbanizzazione secondaria, indicate dalla VG nell'ambito delle aree di espansione, hanno solo valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alle previsioni degli strumenti urbanistici d'attuazione.

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

Nelle zone a intervento diretto il comparto individua la superficie minima di intervento per la quale è richiesto un piano di utilizzo delle aree da approvarsi in Consiglio Comunale

g) D/Densità del Comparto

E' il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero Comparto

h) DMZ/Densità Media di Zona

È il rapporto tra volume edificabile e superficie territoriale S_t dell'area interessata.

i) SU/Superficie Utile

i1) Superficie Utile Residenziale

Per Superficie Utile relativa alla residenza si intende la superficie utile abitabile, di cui al D.M. n.801/1977, e cioè la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di: murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi;

Vanno escluse le superfici per servizi accessori, quali:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e altri locali di servizio;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso o porticati liberi pubblici o di uso pubblico;
- logge e balconi;
- sottotetti praticabili e/o finestrati la cui altezza media interna non sia inferiore a mt.2,40

I servizi e accessori sopraelencati identificabili come *S.n.r. (Superficie non residenziale)* potranno avere al massimo una superficie pari al **50%** della *Su*; nel caso ecceda, la parte eccedente verrà computata come superficie utile residenziale ai soli fini del calcolo dell'indice di utilizzazione.

i2) Superficie Utile Terziaria

Per Superficie Utile relativa alle attività non residenziali compatibili con la residenza e previste nelle Zone Omogenee A, B, C (destinazioni di cui alle categorie **b)-terziarie ed e)-alberghiero**) si intende la superficie di pavimento calcolata come al precedente punto **i1** con esclusione della superficie di pavimento di servizi e accessori (quali depositi e magazzini al servizio di unità commerciali oltre a quelli elencati al punto **i1** i quali potranno avere al massimo una superficie pari al **50%** della superficie destinata alle attività sopraelencate.

i3) Superficie Utile Produttiva

Per Superficie Utile relativa alle attività produttive di cui alla categoria **c)-produttive**) si intende la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori terra ed entro terra, comprese le superfici coperte da tettoie, con esclusione soltanto della superficie relativa ai servizi igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. Nel caso di serbatoi, silos, ecc. la *Su* è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante

i4) Superficie Utile Attrezzature di Interesse Collettivo

Per Superficie Utile relativa alle attrezzature di cui alle Zone Omogenee F e G, si intende la superficie utile abitabile, di cui al D.M. n. 801/1977, e cioè la superficie di pavimento dei locali misurata al netto di: murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi;

l) SC/Superficie coperta

Area costituita dalla proiezione orizzontale della costruzione.

m) Ut/Indice di Utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile (*Su*) ammessa e la superficie territoriale (*St*). Si applica nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

n) *Uf/Indice di Utilizzazione fondiaria*

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile (*Su*) ammessa e la superficie fondiaria (*Sf*). Si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nei casi di intervento diretto, sia nei casi di attuazione di strumenti urbanistici preventivi

o) *Pe/Potenzialità edificatoria*

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

p) *Pu/Parametro di valutazione degli indici di utilizzazione esistente*

Rappresenta la differenza fra l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria esistente e l'indice di utilizzazione territoriale o fondiario ammesso dalle presenti norme.

q) *V/Volume*

E' la sommatoria delle superfici lorde di ogni piano, calcolata al netto di logge, balconi, porticati pubblici e privati, per le relative altezze lorde, misurate dalle superfici di calpestio al livello superiore dei solai sovrastanti, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se è piano; ovvero come media delle altezze se il tetto è a falde inclinate.

Nel caso di un piano rialzato la relativa altezza lorda sarà misurata dalla quota media della strada su cui prospetta l'edificio, o del marciapiede se esistente.

r) *H/Altezza del fabbricato*

E' misurata dalla differenza di livello fra la quota di caposaldo (o quota media dei capisaldi) che si identifica in mancanza di indicazioni specifiche dell'Ufficio Tecnico Comunale nelle quote dei colmi stradali interessati e la più alta nelle quote: o il bordo superiore della linea di gronda, o la quota media del soffitto dell'ultimo piano abitabile

s) *Abitante Teorico:*

Numero ottenuto moltiplicando la *Capacità Insediativa Teorica* valutata in stanze (**25** mq per stanza) per l'indice di affollamento (**0,75** abitanti per stanza)

t) *VL/Indice di visuale libera*

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. Si stabilisce per VL = 0,5. E' ammessa in ogni caso la ricostruzione a confine.

t1) *Volumi tecnici*

Si considerano volumi tecnici, non rilevanti ai fini del computo volumetrico, tutti quei volumi o ambienti che assumono carattere di elementi essenziali dell'edificio non aventi un'autonoma funzione, né la possibilità di usi alternativi, a prescindere dalla loro abitabilità; inoltre devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi direttamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

u) *SAU/Superficie agricola utilizzata*

E' la somma delle superfici a seminativi, a prati, pascoli permanenti, a colture specializzate (frutteti, vigneti, etc.), gli orti familiari, gli incolti produttivi (capezzagne, fossi) di una unità poderale con esclusione delle aree e tare improduttive (calanchi, rocce affioranti, strade fiumi).

v) *SV/Superficie di Vendita*

Per Superficie di Vendita di un esercizio di vendita si intende ai sensi del D.Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa purché non adibiti all'esposizione della merce.

Art. 4 **Destinazioni d'Uso**

Il cambio di destinazione d'uso è regolato dall'art. 26 della L.R. n. 31/2002.

I mutamenti di destinazione d'uso tra categorie e anche tra sottocategorie all'interno della stessa categoria, sono subordinati al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso. In caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto a denuncia di inizio attività.

I titoli abilitativi sono subordinati alla possibilità di conferire all'edificio una sicurezza sismica adeguata alla destinazione d'uso nel rispetto dei vincoli di piano e, per gli edifici di interesse strategico per l'organizzazione della protezione civile, anche alla valutazione di rischio dell'area interessata e dei sistemi immediatamente afferenti (viabilità, infrastrutture).

Le destinazioni d'uso sono raccolte, secondo il criterio della reciproca compatibilità, in raggruppamenti di categorie conformi all'art.2 della L.R. n. 46/1988 ulteriormente articolati in sottocategorie come segue:

a) funzione abitativa

Comprende:

- Abitazioni, servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle, autorimesse private e simili, purché non superino il **25%** di *Su* dell'unità edilizia); artigianato di servizio alla persona con *Su* non superiore a **100** mq; attività professionali non occupanti più di **1/2** dell'unità immobiliare destinata all'abitazione del loro titolare e, comunque, non eccedenti **80** mq.

b) funzioni terziarie

Si articola in:

b1) funzioni direzionali, ivi comprese le attività finanziarie, assicurative e gli studi professionali;

b2) funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;

b3) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private;

c) funzioni produttive di tipo manifatturiero a eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo;

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio d'uso parziale di unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque entro i 30 mq.

Le destinazioni d'uso, che all'entrata in vigore delle presenti Norme risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute "**a esaurimento**" e, quindi, sono vietati ampliamenti e interventi mentre sono consentite: la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia senza incremento di *Su* o *V*.

Art. 5 **Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente**

Art. 5.1

Interventi di Manutenzione Ordinaria

Sono interventi di Manutenzione Ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono pertanto di *Manutenzione Ordinaria*, i seguenti interventi:

a) Opere Interne

- Riparazione, rinnovo di tinteggiature, intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi, serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, ventilazione, gas); che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali, apparecchi sanitari, canne fumarie.

b) Opere Esterne

- Pulitura, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o tinte esistenti
- Pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di: infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, elementi architettonici
- Rifacimento parziale di rivestimenti esterni
- Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, canne di aspirazione, camini senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali
- Sono assimilabili a interventi di *Manutenzione Ordinaria*: la messa a dimora di doppi vetri su infissi originali, le impermeabilizzazioni (guaine, trattamenti, taglia-muro) che non abbiano rilevanza estetica.

Gli interventi di *Manutenzione Ordinaria* non sono assoggettate ad alcuna forma di autorizzazione ma sono regolati dalle Norme specifiche dei Piani di Dettaglio di cui all'Allegato alle presenti Norme.

Art. 5.2

Interventi di Manutenzione Straordinaria

Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma dell'art.42 della L.R. n.47/1978 e successive modificazioni, sono interventi di *Manutenzione Straordinaria* le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e/o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Sono pertanto di *Manutenzione Straordinaria* i seguenti interventi:

a) Opere Interne

- Apertura e chiusura di porte
- Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale o spessore
- Sostituzione e ripristino di parti ammalorate di solai, con tecniche di intervento atte a mantenere i materiali originali
- Coibentazione termica e acustica di murature perimetrali, coperture e solai ai fini del risparmio energetico
- Opere per realizzare e integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione
- Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo

b) Opere Esterne

Rifacimento parziale o totale della copertura, ivi compresi gli elementi strutturali, mantenendo inalterata la quota di gronda e con conservazione del preesistente manto di copertura e le relative finiture. Gli elementi in legno dei solai dovranno essere ripristinati.

- Consolidamento e rifacimento parziale di murature
- Rifacimento totale di intonaci
- Rifacimento di finiture esterne e tinteggiature con modifica di materiali e colori
- Sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini,..) con modifica di tipo o di forma nel rispetto delle indicazioni specifiche
- Installazione o sostituzione di vetrine con modifica del tipo, colore o materiale.

5.3

Restauro e Risanamento Conservativo

Si definiscono opere di restauro e risanamento conservativo l'insieme sistematico di interventi che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la

conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Nel caso di intervento su edifici classificati **A1** ovvero soggetti a restauro scientifico, la manutenzione straordinaria non è ammessa.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria su edifici classificati **A2**, vanno comunque rispettate le prescrizioni specifiche relative a tali edifici di cui agli articoli specifici.

5.4

Recupero Primario e Secondario

Si definiscono opere di *Recupero Primario* l'insieme delle opere necessarie ad assicurare la funzionalità e la sicurezza anche sismica delle parti comuni dell'edificio; quali: il consolidamento statico e il risanamento igienico delle strutture portanti orizzontali e verticali comprese fondazioni, scale e coperture; le parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti; la finitura delle dotazioni comuni.

In particolare tali opere sono:

- *demolizioni*: comprendono solo quelle strutturali o relative a parti comuni;
- *fondazioni e sottofondazioni*
- *strutture interne*: solo quelle poste a confine fra alloggio e parti comuni e fra i locali di uso comune
- *scale comuni*
- *coperture*
- *impermeabilizzazioni e coibenze*: con eccezione di interventi interni agli alloggi di controsoffittatura, coibentazione di pavimenti o di divisori, rinforzi della coibentazione delle pareti perimetrali realizzati con le finiture del paramento interno;
- *intonaci esterni*
- *intonaci interni delle parti comuni*
- *opere da stuccatore*
- *verniciatura, tinteggiatura esterna e delle parti interne comuni*
- *rivestimenti interni ed esterni delle parti comuni*
- *serramenti interni*: solo quelli di comunicazione tra parti comuni e parti di alloggio o di accessori all'alloggio (portoncino di ingresso agli alloggi, porte cantine, ...)
- *opere in ferro*
- *sistemazioni esterne*
- *pavimenti esterni e interni di parti comuni*
- *commissioni con edifici adiacenti*
- *allacciamenti elettrico, idrico, telefonico, fognario, gas*: compreso contributi enti erogatori
- *impianti termici centralizzati*: opere di allacciamento e finitura della centrale termica
- *impianti termici singoli*: opere di allacciamento e di predisposizione del locale
- *impianto idrico sanitario e fognario*: allacciamento, predisposizione locale contatore, canalizzazioni comuni, eventuale autoclave e relativo locale, allacciamento alla fogna pubblica e/o altre opere di smaltimento, canalizzazione verticale comune con la sola esclusione della rete di piano relativa ai singoli alloggi.

Si definiscono opere di *Recupero Secondario* l'insieme delle opere restanti volte ad assicurare la funzionalità delle singole unità immobiliari.

5.5

Ristrutturazione Edilizia

Si definiscono opere di ristrutturazione edilizia quelle volte a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere tale da generare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Art. 6

Edificabilità e Nuova Costruzione

Sono considerate zone edificabili le aree dotate di urbanizzazioni primarie, cioè, di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e dei telefoni (quando esista la rete primaria) e nuclei elementari di verde fruibili.

Sono altresì considerate edificabili le aree per le quali la presenza delle opere di urbanizzazione primaria, è garantita o dalla previsione di realizzazione delle stesse da parte del Comune o dall'impegno dei privati a realizzare le opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle concessioni.

L'entrata in vigore della variante generale al P.R.G. e delle presenti norme non comporta la decadenza delle concessioni edilizie in vigore; sia nell'anno concesso per l'inizio dei lavori, sia nel triennio di validità per il completamento dei lavori.

L'eventuale rinnovo, è concesso solo se compatibile con il P.R.G.

Sono inoltre soggette ad autorizzazione comunale tutte le trasformazioni d'uso del suolo, tutte le opere anche se eseguite su area di proprietà demaniale (stazioni di servizio, depositi e magazzini temporanei, ecc.) e tutte le opere relative alla realizzazione di infrastrutture (strade, fognature, muri di sostegno, elettrodotti e recinzioni) ai prelievi di sabbia, ghiaia e terra, alla escavazione per formazione di invasi artificiali, alla perforazione di pozzi, ai movimenti di terra.

L'obbligo di richiedere l'autorizzazione comunale vale anche nei confronti delle opere eseguite da Enti pubblici, salvo quanto disposto dall'art. 29 della L. n.1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 7 Urbanizzazioni e Standards di Piano

7.1 Opere di Urbanizzazione Primaria

La quantità minima di area per opere di urbanizzazione primaria, da prevedersi negli strumenti di intervento diretto e preventivo, è quella indicata nelle modalità di intervento delle singole zone alla voce **U1**.

7.2 Opere di Urbanizzazione Secondaria

La quantità minima di area per opere di urbanizzazione primaria, da prevedersi negli strumenti di intervento diretto e preventivo, è quella indicata nelle modalità di intervento delle singole zone alla voce **U2**.

7.3 Standards di Piano

Gli standard adottati per le urbanizzazioni secondarie sono i seguenti:

<i>per la residenza</i>			
<i>25 mq/ab così suddivisi:</i>			
<i>istruzione obbligo, asili nido scuole materne</i>	6,00		mq
<i>attrezzature interesse comune</i>	4,00		mq
<i>verde attrezzato, sport, verde urbano</i>	12,00		mq
<i>parcheggi pubblici</i>	3,00		mq
Totale	25,00		mq

Le aree per servizi per gli insediamenti esistenti sono garantite a livello di P.R.G..

Le aree relative al soddisfacimento degli standards per servizi pubblici, dovute quali opere di urbanizzazione nelle zone di nuovo impianto debbono essere cedute gratuitamente nell'ambito del comparto di intervento.

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici può avvenire anche all'esterno del comparto, purché in aree che il piano destina a servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Nelle zone omogenee **B.1**, **B.3** e **B.4**, dato il particolare carattere di aree pressoché sature, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, è consentita la monetizzazione delle stesse.

Art. 8 Parcheggi

Negli interventi di nuova costruzione, le pubbliche amministrazioni e i proprietari privati devono riservare appositi spazi per parcheggi privati di autoveicoli sulle relative aree di pertinenza - a meno che le indicazioni specifiche di zona non consentano una monetizzazione parziale di tale obbligo.

Le quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, sono specificate dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo:

1) **Parcheggi privati**

In tutti gli interventi di nuova edificazione e ricostruzione, tranne quelli ricadenti in *Zona E*, dovranno essere previsti parcheggi privati nelle misure minime di seguito menzionate, da ricavare come posti macchina all'aperto o al coperto (misura netta max computabile per ogni posto auto **25** mq comprensivo degli spazi di manovra)

Quote di parcheggio privato:

- a) *Residenza:*
- **1** mq ogni **10** mc (L. 122/89 art.2 2°Comma)

e comunque, almeno:

- 1 posto auto per alloggio (compreso nello standard della L.122/89)
- b) *Attività alberghiere - direzionali - industriali - artigianali - commerciali all'ingrosso*
 - 1 mq ogni 10 mc (L. 122/89 art.2 2°Comma)
 - + 15 mq ogni 100 mq di Su
- c) *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. Ai fini del rispetto della L.122/89, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq.
- 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.

2) Parcheggi pubblici

Per quanto concerne gli standards urbanistici minimi prescritti in sede regionale ai sensi dell'art.46 della L.R.47/78, di seguito specificati, risultano soddisfatti dalle norme di PRG.

- a) *Residenza*
 - **3** mq di parcheggio pubblico per abitante teorico
- b) *Attività Alberghiere, Commerciali e Direzionali*
 - per mq **100** di S lorda minimo, **100** mq di spazio pubblico, di cui:
 - .. **40** mq di parcheggio pubblico+quelli di cui all'Art.18 L.765/1967 (**1**mq ogni **20** mc)
 - .. **60** mq a verde pubblico
- c) *Attività Produttive, Industriali, Artigianali e per il Commercio all'ingrosso*
 - Superficie e spazio pubblico almeno **15%** della Superficie lorda, di cui:
 - 5%** di parcheggio pubblico
 - 10%** di verde pubblico

Al fine di incentivare l'ammodernamento e la riqualificazione delle strutture commerciali di vendita, (ai sensi della L.R.14/99) in materia di aree di cedere ad uso pubblico per standard urbanistici, si applicano le disposizioni sopracitate con le seguenti precisazioni:

- a) agli esercizi di vicinato e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali si applicano le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali;
- b) alle medie strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali;
- c) nel caso di medie strutture di vendita collocate in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro con mezzi collettivi, il Comune può stabilire in sede di convenzione, la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, il Comune può prevedere la monetizzazione totale o parziale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei casi:

- d) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, qualora sia previsto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione di edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti, le dotazioni di standard sono da rivedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- e) nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite massimo di ampliamento del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

3) Disposizioni generali

Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva

totale richiesta per le singole zone e sottozone, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.

Le eventuali superfici destinate a verde, onde favorire la realizzazione di parcheggi alberati, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, senza con ciò incidere nel rapporto di cui sopra, purché tale superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

Nel caso di recupero del patrimonio esistente all'interno della zona A, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e di quelli che comportano un aumento delle unità residenziali, non vi è l'obbligo della realizzazione degli standard di parcheggio privato. Per gli interventi che comportano un aumento delle unità residenziali, devono essere previsti almeno un numero di posti auto pari al numero d'unità in aumento.

In applicazione della legislazione in vigore e nei limiti e con le modalità in essa contenuti, i proprietari di costruzioni esistenti non oggetto di tutela ai sensi di legge o delle presenti norme, possono allestire nel sottosuolo delle stesse, ovvero nei locali siti al piano terreno o ricadenti nell'ambito delle loro aree di pertinenza oppure all'intero delle aree o degli edifici esistenti specificatamente destinati dalla presente VG-PRG; alla realizzazione di autorimesse private meccanizzate e non, oppure di posti macchina coperti da destinare al servizio delle singole unità immobiliari.

In caso di interventi di recupero del patrimonio esistente all'interno della Zona A - per le categorie A1 e A2.1 - o su edifici esterni alla Zona A individuati per il loro interesse architettonico - l'allestimento dei parcheggi sul suolo privato è ammesso quando non provochi la deformazione di varchi d'accesso preesistenti di interesse architettonico o il ricorso ad aperture non compatibili con la struttura tipologica dell'edificio.

Il parcheggio al servizio di edifici recuperati o ristrutturati all'interno delle Zone A e B:

- a) non deve essere conteggiato ai fini degli indici edilizi, limitatamente alle zone A, e, anche se ottenuto in soprassuolo, è esentato dagli oneri di urbanizzazione;
- b) può essere allestito in silo adiacente, meccanizzato e non, sotterraneo e non, all'interno della area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento;
- c) può essere soddisfatto, in assenza di spazi idonei all'interno dell'area di pertinenza, nelle aree e negli edifici che saranno individuati successivamente da parte dell'Amministrazione Comunale, per l'insediamento di parcheggi privati - meccanizzati e non - mediante acquisizione di posti-auto;
- d) in caso di nuova costruzione e ristrutturazione con aumento di unità immobiliari nelle zone B1, B2, B3 e B4 occorre reperire almeno 2 posti auto per alloggio realizzato.

In tal caso ogni posto-auto viene convenzionalmente conteggiato, ai fini del soddisfacimento degli standards prescritti (ad esclusione dei parcheggi pertinenziali delle strutture commerciali), in **20** mq.

Tale posto-auto va asservito all'unità immobiliare oggetto di intervento e da questa non potrà essere disgiunto se non a fronte di una individuazione e asservimento di analoga quantità di parcheggio privato coperto.

Art. 9 **Il Sistema del Verde**

Negli insediamenti urbani ed extraurbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti presentati per ottenere la concessione edilizia, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti di un certo interesse, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza opportuna di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Nel progetto di concessione dovrà essere inclusa la planimetria dettagliata della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivazione e di tutte

le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione degli alberi e arbusti.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere fatta in base alle essenze consigliate dalla Commissione Edilizia Comunale Integrata.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

Inoltre, non meno del **70%** delle alberature di alto fusto complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

Titolo III

Modalità d'Attuazione della Variante Generale

Art. 10

Livelli e Programmazione degli Interventi

La presente Variante Generale prevede tre possibili livelli di attuazione:

- a) *L'intervento edilizio diretto*, limitato all'unità minima d'intervento come appresso definita e, per quanto concerne la *Zona A*, subordinata alle Categorie di Intervento Edilizio (Titolo V) e ai Piani di Dettaglio (Allegato alla Relazione)
- b) *L'intervento per piano unitario di comparto*, subordinato a un piano di utilizzo dell'intera area oggetto di intervento
- c) *L'intervento urbanistico preventivo*, interessante più unità, subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo di carattere preventivo

Art. 11

Unità Minima d'Intervento

L'unità minima di intervento è generalmente la singola unità edilizia e si compone di una o più unità catastali, costituenti un'unica unità figurativa e funzionale (tipologica) e comprendente edificio e area scoperta di pertinenza.

Entro il perimetro delle unità minime di intervento in *Zona A*, possono coesistere una o più categorie di intervento.

Le unità minime di intervento possono anche comprendere, in ragione della loro complessità tipologica una o più unità edilizie; gli interventi su più di una unità edilizia o su interi isolati sono da considerarsi interventi di carattere urbanistico e sono subordinati alla elaborazione di strumenti urbanistici preventivi; in tal caso non sono ammessi interventi diretti sulle singole unità ad eccezione della *Manutenzione Ordinaria e Straordinaria*, del *Restauro*, del *Risanamento Conservativo* e del *Ripristino Tipologico* così come definiti nel successivo Titolo V e nel rispetto delle norme specifiche dei Piani di Dettaglio allegati alle presenti N.T.A.

Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario a cui, di norma, fa riferimento un'unica concessione. Il progetto unitario potrà anche basarsi su un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

Nel caso di opere e lavori che si esauriscano entro singole unità catastali senza che vengano interessate parti comuni è *autorizzabile l'intervento sulla singola unità catastale*.

Art. 12

Intervento Edilizio Diretto

Tale intervento consiste 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 di attuazione del P.R.G.

Art. 13

Intervento con Piano Unitario

Tale intervento edilizio diretto consiste nell'edificazione ai sensi dell'art.29 della L.R.47/78, previa redazione di un piano di intervento coordinato di iniziativa pubblica o privata, interessante l'intera area di intervento

Nelle zone ove è richiesto *l'Intervento con Piano Unitario*, la presentazione di progetti edilizi, è subordinata alla preventiva redazione di un piano unitario di utilizzo dell'area.

Piani Unitari Comunali possono essere redatti dall'Amministrazione Comunale al fine di regolare interventi relativi a più unità minime di intervento (unità edilizie complesse o interi isolati) nel rispetto delle categorie di intervento definite dalla presente disciplina.

Tali Piani sono altresì ammessi per gli interventi relativi alla sistemazione di edifici pubblici e aree di pertinenza, aree pubbliche, percorsi e aree libere in genere e per la definizione di specifici piani di settore attuativi del manuale per l'uso del centro storico.

Art. 14

Intervento Urbanistico Preventivo

Sono strumenti di attuazione di carattere preventivo i *Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata*, i *Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica e Privata*, i *Piani di Edilizia Economica e Popolare* e i *Piani per gli Insediamenti Produttivi*; tali strumenti attuano la presente disciplina particolareggiata e seguono le procedure di cui alla L.R. n.47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone ove è richiesto l'*Intervento Urbanistico Preventivo*, la presentazione di progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione, secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica (art. 21 L.R. n. 47/78).

Le previsioni dello strumento urbanistico preventivo devono essere estese alla totalità del Comparto individuato nelle planimetrie del piano

L'Amministrazione, sulla base di uno studio planovolumetrico unitario, potrà concordare sub-comparti di attuazione costituenti le unità fabbricabili a condizione che si tratti di complessi organici e che all'interno di tale comparto siano rispettate le prescrizioni e le indicazioni previste dalle norme con particolare riferimento alle percentuali di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

Per i *Piani di Recupero* all'interno della Zona A, è richiesto, fra l'altro:

- analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico e della struttura degli isolati;
- scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente
- planimetrie dello stato di fatto nella scala minima di 1:500;
- planimetrie di progetto nella scala minima di 1:500;
- sezioni e profili in scala 1:200 dei fronti dei principali edifici recuperati e progettati;
- progetto del piano terra, con indicazione degli spazi riservati a servizi collettivi o impianti di interesse pubblico; delle aree destinate a verde pubblico e a verde residenziale di vicinato, delle aree cortilive interne, dello schema degli impianti tecnici e del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica

Nel computo della *Ut* si considerano anche gli edifici esistenti alla data di redazione del PP e confermati.

Nei casi in cui il piano particolareggiato interessi comparti comprendenti due o più zone di P.R.G. il valore massimo di *Ut* è dato dalla somma dei valori delle singole zone.

Le tavole della Variante individuano con apposita simbologia, le aree sottoposte a convenzione in atto, indicando la data di scadenza della convenzione. Fino a quella data valgono all'interno dell'area perimetrata, i parametri d'intervento stabiliti dalla convenzione, allo scadere della quale entrano in vigore i parametri stabiliti dalle presenti Norme per la Zona individuata dalla campitura presente sull'area in cartografia.

14.1

Piani particolareggiati di iniziativa privata

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

- a) le aree destinate alla 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 ausiliarie esistenti;
- c) la delimitazione dei singoli lotti e le relative prescrizioni planovolumetriche;
- d) la destinazione 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, nel verde pubblico, da mettere a dimora, con la indicazione delle quantità e delle varietà.

L'autorizzazione è subordinata, oltre che alla rispondenza alle previsioni di P.R.G. e ai programmi dell'Amministrazione, anche alla stipula di una convenzione tra il Comune e la proprietà

interessata con le procedure previste dall'art. 24 L.R. n. 47/1978.

In base a quanto previsto dalla legge urbanistica, la convenzione deve prevedere tra l'altro:

- 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 il piano nonché, degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti;
- 3) i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- 4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non vengono acquisite dall'Amministrazione Comunale;
- 5) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La sostituzione della cessione delle aree di urbanizzazione secondaria con il pagamento del costo corrispondente è ammessa solo nei casi in cui le opere di urbanizzazione o parte di esse siano da realizzarsi, secondo le previsioni di PRG in aree diverse da quelle interessate dal piano particolareggiato. È anche ammesso l'accordo tra i diversi proprietari, mediante stipula di apposita convenzione tra questi e il comune. In caso di monetizzazione il Consiglio Comunale determinerà il corrispettivo in denaro dovuto dal lottizzante per la mancata cessione di aree, riferendosi ai valori di analisi predisposte annualmente sulla base dei costi reali di realizzazione.

La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge

E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale non accettare un piano di iniziativa privata, anche se per esso siano verificate tutte le prescrizioni e indicazioni sopra accennate, qualora per una più organica strutturazione urbanistica della zona, si ritenga necessario e conveniente, procedere alla redazione di un piano particolareggiato o di un piano di coordinamento, per un'area più estesa rispetto a quella del piano privato in questione.

Il piano particolareggiato dovrà comunque essere redatto dalla Amministrazione Comunale entro e non oltre un anno.

I piani di iniziativa privata approvati hanno validità coincidente con i termini della convenzione.

14.2

Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica

La VG-PRG individua un ambito sottoposto a strumento di attuazione urbanistica di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art.22 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a carattere produttivo denominato "Selice".

L'area individuata è composta da zone con destinazione urbanistica diversa, il piano attuativo potrà prevedere il trasferimento fra le diverse zone delle attrezzature di interesse pubblico necessarie al soddisfacimento degli standards necessari all'attuazione delle previsioni di PRG.

Le specifiche norme che riguardano le zone comprese all'interno del piano attuativo possono prevedere destinazioni d'uso e indici speciali riservati esclusivamente a tali aree.

All'interno del piano attuativo potranno essere previsti sistemi perequativi al fine di compensare il diverso valore fondiario, assunto dalle aree, in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste.

Il piano attuativo dovrà essere unitario e riguardare l'intera area perimetrata nel suo complesso, l'effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o l'effettiva edificazione potranno essere eseguiti a stralci funzionali, sottoposti ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, nei modi previsti dal piano attuativo

Lo strumento di attuazione individuato dovrà essere redatto dalla Amministrazione Comunale nel termine di anni 5 dall'approvazione della VG-PRG.

Titolo IV

Norme Generali d'Intervento sul Territorio

Art.15

Altezze e Densità Media Zona

L'altezza massima consentita, ove non previsti limiti inferiori o superiori specifici, su l'intero territorio comunale per quanto concerne tutti gli interventi previsti dalla VG-PRG è di **12** ml..

La *Densità Media di Zona* riferita alle *Zone Omogenee A* è di **8,6** mc/mq.

Art. 16

Distanze Minime

Per tutti gli interventi edilizi, con esclusione di quelli compresi in Zona A, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, che rispetti il criterio di visuale libera. La visuale libera si applica anche quando una sola parete è finestrata.

La VI è uguale a **0,5** e non si applica per le fronti di edificio con H inferiore a ml. **7,00**

E' prescritta una distanza dai confini del lotto comprese quelle per la viabilità (fatti salvi i maggiori vincoli previsti dai rispetti grafici o dai rispetti del Decreto Legislativo 30 Aprile 1992 n. 285 e D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495) pari alla metà della altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml **5,00**, ai sensi di quanto disposto dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n.1444.

Tale minimo dovrà rispettare anche il parametro di mt. **10,00** tra pareti finestrate; è comunque vietato edificare a una distanza dalla strada inferiore a ml **5,00**.

E' consentita la sopraelevazione dell'abitazione o parti di essa nel limite del perimetro esterno della stessa anche a distanza inferiore da quanto previsto dalla norma sempre coerentemente con quanto prescritto dal codice civile.

Tale minimo può essere ridotto a zero metri se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo in forma legale con i proprietari confinanti o se preesiste parete in confine o se è presentato dai proprietari in accordo un progetto unitario (come progetto unitario si intende anche un elaborato progettuale relativo ad una sola proprietà firmato per accettazione da entrambe le parti).

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, il distacco calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti con i confini di proprietà.

In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti fissati dal P.R.G..

Art. 17

Strade Esistenti

Le strade esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., siano esse pubbliche o private di uso pubblico, salvo indicazione del P.R.G. o dei P.P. di attuazione, non possono essere destinate ad un uso diverso.

La cartografia di progetto della V.G. individua la viabilità storica esistente nel territorio comunale; per tali tracciati di viabilità si prescrive: la conservazione, il divieto di alienazione, di privatizzazione e di chiusura salvo che per motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.

Art. 18

Alberature Esistenti e di Nuovo Impianto

In tutto il territorio comunale è prescritta la conservazione delle alberature d'alto fusto esistenti. Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettare di norma gli alberi d'alto fusto esistenti; l'abbattimento di tali alberi - nel caso in cui risulti inevitabile - deve comunque essere autorizzato dal Sindaco.

Le alberature di nuovo impianto devono essere scelte tra le essenze tipiche di seguito elencate (*in corsivo il nome dialettale*):

Abete/*Abed*, Acero minore/*Opi pecul*, Acero oppio/*Opi*, Agrifoglio (Pizzicatopo)/*Agrifoi (Vescc)*, Ailanto glanduloso/*Acacia o Cacia*, Alberaccio/*Albaraz*, Albicco comune/*Mugnègh*, Alloro comune/*Mlori*, Arancio/*Melaranz*, Betula bidollo/*Bdoll*, Betula pelosa/*Bdola*, Betula pendola/*Bdola (Bdulena)*, Bossolo o Bosso/*Boss*, Carpino comune/*Kerpan*, Carpino carpinella/*Carpnela*, Carrutobio/*Carabèla*, Castagno selvatico/*Castagn*, Ciliegio o Pruno ciliegio/*Zris*, Cipresso piramidale/*Zipress*, Corniolo vero/*Curnioll*, Cotogno nostrale/*Melcudogn*, Ellera comune/*Rela*, Faggio/*Faz*, Frassino comune/*Frassan*, Felce/*Felsa*, Fusaria appenninica/*Evonim*, Gaggia bianca/*Gaza*, Ginepro comune/*Zanevar*, Ginestra/*Zinestra*, Ippocastano o C.d'India/*Castagn d'endia*, Giullio o Ramno giuggiolo/*Zezul*, Limone (Cedro acido)/*Limon*, Ligustro comune/*Ulivèla*, Magnolia acuminata/*Magnoglia*, Mandorlo comune/*Amandul*, Mandorlo pesco/*Persgh*, Melagrano comune/*Melgarnè*, Melo/*Mel*, Moro bianco/*Morr (Gels)*, Moro necro/*Morr-nigar*, Nespolo comune/*Nesoul*, Nocciuolo avellana/*Avulan*, Noce comune/*Nosa*, Oleandro/*Leandar*, Olivo comune/*Uliv*, Olmo nostrale/*Ojum*, Ontano comune od Alno/*Untan*, Orno od Avornio/*Orn*, Pero comune/*Per*, Pesco/*Persgh*, Pino/*Pen*, Pioppo piramidale o italico/*Piopp o Piopa*, Pioppo tremulo/*Piupena*, Platano orientale/*Platan*, Platano occidentale/*Platan*, Pruno o Prugno comune/*Progn*, Quercia cerro/*Rovra cedra*, Quercia elce/*Rovra verda*, Quercia comune o Rovere/*Rovra*, Rosa selvatica (scarnicchia)/*Rosa sambagta*, Robinia/*Ruben*, Robinia falsa gaggia/*Marugon*, Rovo (Spino moro)/*Spen-arvigh*, Salice bianco/*Spen-bianch*, Salice giallo/*Spen-zal*, Salice rosso/*Spen-rosa*, Salice piangente/*Spen-pianzent*, Sambuco comune/*Sambugh*, Sgarzolezza (Sparago del bosco)/*Spaz*, Sanguinello/*Sangunela*, Scopa meschina/*Savanela*, Scopa da granata/*Scova*, Sorbo comune/*Sorb*, Scorpo lazzeruolo/*Pumariel*, Spino bianco/*Spen bianc*, Spino Marruco/*Spen marugg*, Spino Cervino/*Spen sarsol*, Susino o Pruno susino/*Susen*, Tamarese comune/*Tamares*, Tasso/*Tass*, Tiglio nostrale/*Tej*, Vite comune/*Vida*, Vitalba/*Videiba*.

Titolo V Norme di Zonizzazione

Art. 19 Zone Territoriali Omogenee

Il PRG suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee, ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Tali zone territoriali omogenee sono:

- **Zone omogenee A:** Interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti di pertinenza
- **Zone omogenee B:** totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;
- **Zone omogenee C:** destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino totalmente o parzialmente inedificate;
- **Zone omogenee D:** destinate a insediamenti produttivi;
- **Zone omogenee E:** destinate ad usi agricoli;
- **Zone omogenee F:** attrezzature pubbliche di interesse generale;
- **Zone omogenee G:** servizi e spazi pubblici

Le Zone territoriali omogenee si articolano in sottozone funzionali individuate nelle legende degli elaborati grafici della Variante Generale con la lettera della Zona di riferimento e con numerazione progressiva a partire dall'unità.

Art. 20 Aree Residenziali Storiche: Zona A

Si definiscono *Zone Territoriali Omogenee A* le aree con nuclei urbani di valore storico- artistico e ambientale, tali Zone comprendono:

- a) gli insediamenti storici senza soluzione di continuità e gli organici ampliamenti a essi storicamente connessi anche se non contigui;
- b) gli insediamenti storici isolati ovvero iscritti in perimetri murati o comunque definiti il cui processo urbanistico edilizio-costruttivo si è concluso nel secolo scorso.

La *Zona A* di Massa Lombarda individuata nella presente VG-PRG comprende l'antico perimetro murato - comprendente la città di fondazione e l'espansione estense e l'attiguo esterno *Borghetto dei Pescatori*, così come evidenziato dal *Catasto Gregoriano* del 1810.

Destinazioni d'Uso Compatibili

Fondamentalmente le destinazioni d'uso compatibili sono di due tipi:

- a) **Publiche:** di categoria **a)**, **b)** ed **e)** e in particolare le attività scolastiche e culturali e di servizio sociale
- b) **Private:** di categoria **a)**, **b)**, ed **e)** e in particolare le attività residenziali e le funzioni assimilabili; le attività commerciali e professionali; le attività di artigianato di servizio e di artigianato compatibile con il centro storico (artigianato artistico,...)

Attività commerciali e para-commerciali, nonché, magazzini al diretto servizio degli esercizi commerciali di cui alla categoria **b2)** sono consentite al piano terra ed, eventualmente, al 1° piano degli edifici.

Non sono ammesse le attività che implicano grossa affluenza di pubblico, necessitano di spostamenti rapidi e frequenti dei mezzi di servizio o che necessitano di grossi interventi tecnologici incompatibili con le tipologie storiche degli edifici

Negli edifici soggetti a categorie d'intervento **A1** e **A2**, oltre alla residenza e alle funzioni connesse, sono ammesse tutte le attrezzature o funzioni rappresentative, culturali, commerciali, direzionali, professionali, artigianali di servizio ricreative e turistiche purché compatibili con la tipologia dell'edificio.

Negli edifici soggetti a categorie d'intervento **A3** e **A4**, oltre alla residenza e alle funzioni connesse, sono ammesse tutte le attrezzature o funzioni rappresentative, culturali, commerciali,

direzionali, professionali, artigianali di servizio ricreative e turistiche.

Per quanto concerne il corso Vittorio Veneto, Piazza Matteotti, via della Pace, via Saffi, Piazza Marconi, via Gianbattista Bassi, per i fronti-strada individuati alla planimetria allegata all'art. 26 delle presenti norme, qualora si proceda ad un intervento di ristrutturazione generale di un immobile, con aumento delle unità abitative e non esista possibile alternativa per il reperimento posti auto privati nella misura minima prevista dalla Legge n. 122/89, è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra attualmente destinati ad attività commerciali o artigianali di servizio di cui alla categoria b2. E' consentito agli stessi immobili ad esclusione di quelli compresi nella zona a traffico limitato, il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni comprese nella categoria b1.

Gli edifici o parti di edifici esistenti aventi destinazioni escluse, ai sensi dei precedenti commi, potranno essere mantenuti, ma devono essere ritenute "a esaurimento" e, quindi, sono vietati ampliamenti e interventi mentre sono consentite: la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia senza incremento di *Su* o *V*.

Esclusivamente nella *Zona A* si applicano le disposizioni contenute negli art.2 e 3 della L.R. 06/04/1998 n.11, "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".

Sono comunque escluse dalla *Zona A* tutte le attività incompatibili con la residenza quali: industrie e/o depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili nocivi o maleodoranti.

Le nuove destinazioni d'uso a maggiore carico urbanistico sono ammissibili solo se provviste della relativa quota di standards.

Art.21

Classificazione delle Unità Edilizie in Zona A: Categorie d'Intervento

Ogni unità edilizia, comprendente edifici e aree scoperte di pertinenza, situata all'interno della *Zona Omogenea A*, viene identificata attraverso la classificazione tipologica e le conseguenti categorie di intervento edilizio.

Per tutte le categorie di intervento di cui ai successivi articoli, nel caso di interventi sulle parti strutturali, va osservato quanto prescritto in materia di prevenzione antisismica.

Eventuali *Asseverazioni* si atterranno a quanto indicato.

21.1

Restauro Scientifico: A1

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano per un particolare pregio architettonico o Artistico.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - restauro e ripristino di fronti esterni o interni
 - restauro e ripristino degli ambienti interni
 - ricostruzione filologica di parti crollate o demolite
 - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originario
 - conservazione o ripristino degli spazi liberi - corti, chiostri, giardini, originari
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica di posizione o quota dei seguenti elementi strutturali originari:
 - murature portanti esterne e interne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto con ripristino del manto di copertura originario
- c) l'eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario (superfetazioni)

d) L'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A1** sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro scientifico e quelli di manutenzione ordinaria.

21.2

Restauro e Risanamento Conservativo: **A2**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del centro storico sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

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

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

I tipi di interventi della categoria **A2 - restauro e risanamento conservativo** sono specificate all'interno di sotto categorie.

21.2.1

Restauro e Risanamento Conservativo tipo A: **A2.1**

Riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo recupero completo.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originari, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica posizione, materiali o quote dei seguenti elementi strutturali principali originari:
 - murature portanti esterne e interne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto con ripristino del manto di copertura originario
- c) l'eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (*superfetazioni*)
- d) L'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A2.1** sono consentiti esclusivamente gli interventi di risanamento conservativo e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

21.2.2

Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B: **A2.2**

Riguarda le unità di edilizia minore, in mediocre stato di conservazione e in carenza di elementi architettonici e artistici di pregio che, tuttavia, abbiano valore ambientale quale testimonianza dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia minore della città.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici e ambientali originari, mediante:
 - restauro e ripristino dei fronti esterni e interni su cui sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - ripristino degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna rimanendo fisse le quote delle finestre dei fronti esterni e della linea di gronda.
- b) Il consolidamento e il rinnovamento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio
- c) L'eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (superfettazioni)
- d) L'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A2.2** sono consentiti esclusivamente gli interventi di *risanamento conservativo* e quelli di *manutenzione ordinaria e straordinaria*.

21.2 .3

Ripristino Tipologico: **A2.3**

Riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria **A1** e di cui è possibile reperire adeguata documentazione iconografica o fotografica inerente la struttura tipologica, le soluzioni tecnico-costruttive, l'apparato decorativo originario.

Il tipo di intervento prevede :

- a) Nel caso di recupero di parti recuperabili, la valorizzazione degli aspetti architettonici originari, mediante:
 - ripristino di collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, blocchi-scala, portici
 - ripristino e mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti delle aree scoperte di pertinenza ove non profondamente trasformate
 - ripristino degli elementi costitutivi il tipo-edilizio quali partiture, finestre, ubicazione degli elementi principali e caratteristici e particolari elementi di finitura.
- a) Nel caso di ricostruzione o ripristino sistematico, prevede:
 - La variazione dell'andamento planimetrico all'interno dell'area a disposizione se c'è aggregazione del volume di edifici di servizio annessi o di altre parti adeguate: è quindi ammesso l'aumento della superficie coperta ma non del volume.
 - Il rispetto obbligatorio dell'allineamento su strada.
 - La realizzazione di un numero di piani conseguente al rispetto della linea di gronda dominante dell'edilizia storica contigua;
 - La variazione di quota di solai interni;
 - L'apertura di nuovi vani per porte e finestre nonché lo spostamento degli ingressi e dei blocchi scala.
 - L'utilizzo diverso dell'edificio mediante scomposizioni longitudinali o orizzontali.
 - Il divieto di realizzare balconi, logge, pensiline e volumi aggettanti, se non facenti parte dell'apparato decorativo originario o dell'edilizia storica contigua.

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A2.3** sono consentiti esclusivamente gli interventi di ripristino tipologico e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ripristino tipologico che riguardano unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, si considerano (ai sensi del punto C.9.1.1, lettera c) del D.M. 24.1.1986) interventi strutturali volti a trasformare l'edificio mediante un *insieme sistematico di opere* e pertanto comportano l'obbligo di adeguamento antisismico.

Nel caso in cui il ripristino tipologico comporti la ricostruzione integrale, anche se filologica, di edifici totalmente demoliti, occorre assicurare il rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e tipologiche relative alle nuove costruzioni, (vedere i punti da C.1 a C.8 del D.M. 24.1.1986), salvo la possibilità di ricorrere alla deroga di cui all'Art.12 della L.64/1974 per "salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici".

La deroga può essere richiesta solo per quanto previsto dalla presente disciplina particolareggiata o dai piani urbanistici attuativi.

21.2.4 Demolizione: **A2.4**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico o a parcheggio.

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

21.2.5 Recupero e Risanamento delle Aree Libere: **A2.5**

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento delle aree destinate a verde pubblico o privato.

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

21.3 Ristrutturazione Edilizia: **A3**

Riguarda le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto edilizio.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è volto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono generare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi l'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria **A3 - Ristrutturazione edilizia** - sono specificati all'interno di tre sotto-categorie:

21.3.1 Ristrutturazione: **A3.1**

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ridisegno dei fronti esterni e interni volto alla salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi
 - l'inserimento di nuovi elementi e impianti

Nel caso di ricostruzione vanno rispettate le prescrizioni planovolumetriche e tipologiche relative alle nuove costruzioni in zona sismica, salvo che, per il rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico preventivo, non occorra richiedere la deroga ai sensi dell'art.12 della L. 64/1974.

21.3.2 Ripristino Edilizio: **A3.2**

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali determinati dalle *linee di gronda dominanti* così come individuato nelle tavole di piano - e verticali prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'Art.18 della L. 765/1967 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq **3** ogni **30** mq di superficie utile.

21.3.3 Ristrutturazione Speciale: **A3.3**

Tali interventi riguardano le unità edilizie che pur se inserite in un contesto urbanistico dotato di caratteristiche storico ambientali risultano attualmente dissonanti da tale contesto (per lo più in seguito a demolizioni e ricostruzioni dovute ad eventi bellici) per uno o più dei seguenti elementi:

1. alterazione dei rapporti esterni tra: edificio e strada, edificio ed edifici confinanti, ecc.
2. alterazione dei rapporti interni tra: edificio principale ed edifici di servizio, edifici e corte interna, parti dell'edificio stesso (tipologia), ecc. ...;
3. alterazione della continuità morfologica dei fronti stradali o dei caratteri insediativi della via di appartenenza.

Il tipo di intervento prevede:

- il rispetto degli allineamenti e tracciati stradali esistenti: entro tali limiti è possibile la ricostruzione di edifici demoliti o crollati o da completare se chiaramente documentati; è possibile anche il recupero di antichi tracciati stradali.
- il rispetto della continuità morfologica dei fronti stradali nonché dei caratteri insediativi specifici dell'intorno con mantenimento della linea di gronda dominante così come individuata nelle tavole di piano
- il rispetto delle regole compositive della città antica; vale soprattutto per le tipologie ricorrenti nonché per i moduli dimensionali sia dei fronti strada che in profondità e in alzata; lo stesso dicasi per i vani porta e finestra.
- il mantenimento delle connessioni originarie fra strada ed edificio e fra edificio e aree libere di pertinenza.

Il tipo di intervento consente anche:

- ◆ utilizzo libero del P.T. con eventuale creazione di garage, spostamento o raddoppio dei blocchi scala, creazione di vani per impianti tecnologici o di quanto reso necessario dal cambio di destinazione ivi compreso lo spostamento degli ingressi ;
- ◆ utilizzo anche di edifici di servizio annessi o di altre parti edificate inizialmente estranee al contesto, ma ormai sedimentate nel tempo; è possibile il recupero della sola volumetria di tali edifici purché essi vengano demoliti, e tale obbligo dovrà essere inserito nella concessione edilizia;
- ◆ apertura di nuovi vani per porte e finestre;
- ◆ utilizzo dell'edificio nel suo complesso diverso dall'attuale mediante scomposizioni longitudinali e orizzontali anche in funzione di avvenuti frazionamenti dell'unità catastale;
- ◆ utilizzo dei sottotetti con eventuale variazione dei cornicioni o adeguamenti delle pendenze delle coperture: i tetti non potranno subire altra foratura che quella per eventuali lucernari di dimensioni massime pari a **100x100** cm; la variazione delle quote dei cornicioni non potrà avere una variazione superiore al **5%** della quota dell'esistente: tale variazione non può comportare comunque aumento di volumetria.
- ◆ possibilità di elevare a livello strada la quota del primo pavimento nel caso che attualmente risulti più basso

In tutti i casi di ristrutturazione e ammessa la variazione dell'andamento planimetrico con possibile aumento della superficie coperta senza aumenti di volumetria.

Nel caso di ricostruzione vanno rispettate tutte le prescrizioni planovolumetriche e tipologiche

relative alle nuove costruzioni in zona sismica.

21.4

Ristrutturazione Urbanistica: **A4**

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per le unità minime assoggettate a tale categoria, l'intervento è sottoposto alla redazione dello strumento urbanistico preventivo esteso al perimetro in cui sono inserite. In assenza di tale strumento preventivo sono ammesse solo la manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici di categoria **A4** e gli interventi sugli altri edifici, inseriti nel perimetro sottoposto a strumento urbanistico preventivo, e di categoria differente dalla **A4**.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e ambientali, mediante:

- la demolizione e ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a **5 mc/mq** e comunque non superiore al **50%** della densità fondiaria media dell'isolato di appartenenza
- il rispetto dell'art.18 della L. n.765/1967 e, per gli insediamenti a carattere residenziale, la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq **3** ogni **30** mq di superficie utile all'atto della concessione

I medesimi criteri si applicano agli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. n.167/1962, sulle aree libere di cui al secondo comma dell'art. 35 della L. n.23/1980 nel caso in cui non si applichi il ripristino tipologico e rinnovo di cui alla categoria **A2.3**.

Per gli interventi di categoria **A4** è ammessa la variazione dell'andamento planimetrico con possibile aumento della superficie coperta.

Art. 22

Zone Residenziali Urbanizzate e d'Espansione

Le zone residenziali, definite *B* e *C*, sono destinate prevalentemente alla realizzazione di edifici a funzione abitativa di cui alla categoria **a)** delle destinazioni d'uso comprese le attività artigianali e professionali che trovano abitualmente sede nell'alloggio stesso o nelle immediate adiacenze, purché non comportanti effluenti gassosi nocivi e/o limiti di rumorosità superiori a quelli indicati nel D.P.C.M. 1.3.1991.

Nelle zone residenziali sono inoltre ammesse attività compatibili con la residenza di cui alle categorie **b)** ed **e)**, quali: uffici ed esercizi commerciali di vicinato e medio piccoli; alberghi ed edifici destinati a convivenze, integrati con le attrezzature e servizi che ne costituiscono l'urbanizzazione primaria e secondaria; sale e locali in genere di ritrovo o di spettacolo, con esclusione di locali all'aperto e impianti sportivi che siano fonte di rumori superiori ai livelli compatibili con la residenza.

Nelle Zone *B* le aree e gli immobili sedi di attività produttive industriali e artigianali (con esclusione di quelle previste nelle categorie **a)** e **b)** delle destinazioni d'uso) devono essere ritenute "a esaurimento"; quindi, nel caso si proceda alla riconversione o alla sostituzione della totalità o di parte degli immobili sono ammesse solo le destinazioni consentite per le Zone *B*.

Nel caso, però che tali immobili ospitino attività ricettive, industriali o artigianali ancora operanti, tali destinazioni possono essere mantenute e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di *V*, anche connessi al rinnovamento del ciclo produttivo.

Sono comunque escluse dalle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali: industrie e/o depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili nocivi o maleodoranti, di allevamenti di animali, .

In tali zone gli edifici residenziali possono comprendere locali di servizio definiti *Snr*, destinati, tra

l'altro, ad autorimesse, soffitte, lavatoi comuni, autorimesse, androni di ingresso, logge e balconi in una quantità non inferiore al **10%** e non superiore al **50%** della *Su* per ogni abitazione.

Il verde condominiale deve di norma essere individuato in maniera tale da costituire uno spazio coordinato tra le aree a verde dei singoli lotti e le aree a servizi pubblici e verde pubblico

Art. 23 **Aree di Completamento: Zone Omogenee B**

Tali aree comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di tipo "B" e sono destinate al mantenimento, all'adeguamento e al completamento degli insediamenti residenziali urbani esistenti.

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

1. Zona Residenziale di Completamento o Sostituzione **B.1**
2. Zona Residenziale di Sostituzione Coordinata **B.2**
3. Zona Residenziale di Conservazione **B.3**
4. Zona Residenziale Speciale Saturata **B.4**

23.1

Zona Residenziale di Completamento o Sostituzione **B.1**

Si tratta delle zone di espansione moderna caratterizzate da un tessuto a prevalente destinazione residenziale, pressoché saturo.

In tali zone si interviene per intervento diretto senza obbligo di piano di utilizzo dell'area.

Parametri di Zona:

- *Intervento edilizio diretto;*
- *Opere di urbanizzazione primaria;*
- *Superficie minima di intervento: mq. 500(salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del PRG risulti inferiore a tale misura);*
- *Superficie scoperta permeabile minima: 30% del lotto;*
- *Parcheggio pubblico per interventi di nuova edificazione su lotto libero da costruzioni: minimo 5 mq/ab.teorico da cedere al comune, il quale ha facoltà di accettare la monetizzazione in sostituzione della cessione*
- *Verde: minimo 60% superficie scoperta;*
- *Uf = 0,6 mq x mq Sf ;*
- *VI = 0,5 ;*
- *H max = ml 8,50 (elevabile a 12 se compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche di zona);*
- *Autorimesse private: secondo quanto prescritto all'art. 8*
- *Destinazione d'uso PT: anche diversa dalla residenza se compatibile;*
- *Distanze: come da art. specifico*
- *S.n.r.= 50% della SU realizzata (Nel caso in cui la Snr superi il 50% della SU realizzata, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile)*

All'interno delle zone residenziali **B1** sono consentite le destinazioni di categoria **b**) sino a un max del **50%** della *Su* ammissibile, purché siano integralmente reperibili le aree previste per i parcheggi.

23.2

Zona Residenziale di Sostituzione Coordinata **B.2**

Si tratta di zone che ospitano attività non residenziali o che, pur ospitando edilizia residenziale, necessitano di un piano unitario di riconversione con recupero o sostituzione totale dei manufatti al fine di uniformarsi al carattere dell'intorno.

Nel caso ospitano attività industriali o artigianali ancora operanti, tali destinazioni possono essere mantenute e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione

anche connessi al rinnovamento del ciclo produttivo.

Nel caso si proceda alla riconversione o alla sostituzione della totalità o di parte degli immobili, per gli edifici recuperati o per quelli di nuova edificazione, sono ammesse solo le destinazioni consentite per le Zone B.

In tali zone si interviene per intervento diretto con obbligo di un piano unitario di utilizzo dell'area da approvarsi in Consiglio Comunale su comparti la cui dimensione minima è individuata nelle tavole di piano.

E' facoltà dell'*Amministrazione Comunale* richiedere, per aree particolarmente complesse o strategiche, lo strumento urbanistico preventivo in forma di *Piano di Recupero di Iniziativa Privata* in sostituzione del piano unitario di utilizzo dell'area.

Per tali aree, in caso di mancato accordo tra i proprietari è facoltà dell'*Amministrazione Comunale* procedere d'ufficio redigendo un *Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica* interessante l'intero comparto.

Parametri di Zona:

- Intervento edilizio diretto con obbligo di piano di utilizzo dell'intera area o di strumento urbanistico preventivo;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- *Superficie minima di intervento*: individuata nelle tavole di piano;
- *Superficie scoperta permeabile* minima: **30%** del lotto;
- $U_f = 0,6$ mq x mq di superficie di Comparto;
- *Parcheggio pubblico di U1*: **5%** della *St*
- *Verde* di U1 = **5%** della *St*
- $H_{max} = ml$ **8,50** (elevabile a **12** se compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche di zona);
- $V_I = 0,5$;
- *Verde di U2* = **10%** della *St*
- *Parcheggio pubblico di U2* = **5%** della *St*
- *Distanze* : come da art. specifico
- $S.n.r. = 50\%$ della *SU* realizzata (*Nel caso in cui la Snr superi il 50% della *SU* realizzata, la conformità viene data nel rispetto della *S* complessiva massima realizzabile*).
-

All'interno delle zone residenziali **B2** sono consentite le destinazioni di categoria **b)** sino a un max del **20%** della *Su* ammissibile, purché siano integralmente reperibili le aree previste per i parcheggi.

Il *Verde* e i *Parcheggi di U2* possono essere oggetto di convenzione per la manutenzione.

Per le zone individuate dalla categoria **B2**, inglobate in perimetri di piano che comprendono anche zone a diversa destinazione; in caso di intervento, è fatto obbligo di redigere lo strumento urbanistico preventivo.

In tali casi l'area edificabile è esclusivamente quella contrassegnata dalla Zona **B2** mentre i parametri di zona e, quindi, la potenzialità edificatoria massima possono essere calcolati sulla base dell'intera area perimetrata scomputando gli eventuali volumi preesistenti se non ne è prevista la demolizione.

Per tali zone, è facoltà del proprietario dell'area proporre al Comune la cessione gratuita della parte di area non edificabile e/o degli eventuali fabbricati esistenti, a scomputo di:

- realizzazione delle aree destinate a *Verde* di *U1* e *U2*, nonché delle aree destinate a parcheggio di *U2* (il valore di tali opere viene determinato dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere)
- oneri concessori di cui alla Legge 10/1977

Le spese di cessione sono a carico del privato proponente.

Per **Valore del Terreno**, da cedere o da acquisire, si intende il valore agricolo medio determinato ai sensi della Legge 865/1971 da parte della Commissione Provinciale ex art. 14 Legge 10/197.

Per **Oneri di Realizzazione**, si intendono quelli determinati con stima di spesa elaborata dal tecnico incaricato.

23.3

Zona Residenziale di Conservazione **B.3**

Si tratta di zone residenziali caratterizzate dalla presenza di alberature di pregio in forma di parco o giardino o comunque censite per la loro peculiarità ambientale.

Ferme restando le possibilità di computarne la superficie a fini edificatori - con parametri di intervento uguali alla zona **B2** - tali aree sono da considerarsi non direttamente edificabili.

Qualora le alberature ricadenti all'interno delle suddette aree dovessero deperire, per cause naturali o per qualsiasi altra causa, la possibilità edificatoria di cui al comma precedente non potrà essere utilizzata fintanto che non venga ripristinata l'alberatura preesistente.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno essere preventivamente autorizzati dal *Sindaco*, sentita la *Commissione Edilizia Integrata*.

La realizzazione di nuovi edifici, all'interno di tali aree potrà avvenire soltanto in sostituzione di edifici esistenti nel rispetto delle alberature preesistenti.

Il perimetro di tali aree costituisce limite equivalente a confine di proprietà ai fini del calcolo delle distanze che dovranno essere rispettate da parte di edifici da realizzarsi su aree confinanti.

E' vietato utilizzare le aree suddette per depositi, parcheggi attrezzati, nonché, per l'impianto di attrezzature di cantiere, per stazioni di servizio, e per qualsiasi attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.

Per quanto concerne gli edifici esistenti all'interno di queste zone, quelli con più di cinquant'anni sono assimilati alla categoria *Risanamento Conservativo tipo B- A2.2* delle *Zone A* e ogni intervento edilizio dovrà conformarsi alle norme specifiche di questa categoria d'intervento.

Le aree con destinazione B3 poste lungo la via S.Lucia, hanno un indice di edificazione $U_f = 0,4$ mq x mq di superficie fondiaria.

23.4

Zona Residenziale Speciale Saturata **B.4**

Si tratta di zone residenziali realizzate in lotti di dimensioni limitate a causa di un vincolo preesistente. Per gli edifici, in esse compresi, il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità appresso specificate.

Gli ampliamenti possono avvenire solo con il prolungamento dei lati dell'edificio esistente e dalla parte opposta all'elemento originante il vincolo (strada, fiume, ecc.).

Gli indici sono indipendenti dalla quantità di terreno di pertinenza e prevedono:

- a) sopraelevazione sul perimetro esistente fino a un massimo di ml. **6,5** indipendentemente dalla distanza dei confini o sul confine stesso fatte salve le norme del *Codice Civile*;
- b) variazione dell'andamento planovolumetrico indipendentemente dalle dimensioni del lotto e nel rispetto della minore distanza preesistente dai confini o dalla strada misurata parallelamente a essi o dei minimi previsti quando sia possibile, vista l'ubicazione specifica degli edifici esistenti;
- c) un aumento della *Su* fino a un max di **160** mq complessivi
- d) un aumento della *Snr* fino a un max del **50%** della *Su* realizzata

*Nel caso in cui la *Snr* superi il 50% della *SU* realizzata, la conformità viene data nel rispetto della *S* complessiva massima realizzabile.*

Art. 24

Aree di Espansione Residenziale: *Zone omogenee C*

Tali aree comprendono le parti del territorio inedificate di tipo "C" destinate all'espansione degli insediamenti residenziali urbani esistenti.

A seconda delle densità edilizie consentite e delle tipologie insediative, tali zone si suddividono in

2 sottozone:

- 1 Zona Residenziale Semintensiva di Espansione C1
- 2 Zona Residenziale Estensiva di Espansione C2

In caso di realizzazione, a propria cura e spese, da parte dei privati delle strade previste in PRG nell'attuazione del proprio piano attuativo si considera anche la superficie interessata come superficie territoriale.

24.1

Zona Residenziale Semintensiva di Espansione C1

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e dei relativi servizi.

In tali zone il PRG si attua mediante piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati, in caso di comparti che comprendano destinazione diverse, la utilizzazione fondiaria viene calcolata solamente sulla parte con la campitura a zona C.

In queste Zone, le previsioni di Piano possono essere attuate dai privati mediante strumento urbanistico preventivo di Iniziativa Privata o dal Comune o Ente Pubblico Competente per la realizzazione di verde pubblico, parcheggi pubblici e/o altra opera pubblica, oltre che per la realizzazione di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, mediante strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica.

Parametri di Zona:

- . Intervento preventivo;
- . $Ut = 0,40$ mq x mq ;
- . Opere di urbanizzazione primaria;
- . $H_{max} = 10,5$ ml;
- . Autorimesse e parcheggi come da norme specifiche;
- . Verde di U1 = minimo 5 mq x 30 mq Su ;
- . Parcheggi di U1 = minimo 10 mq x 100 mq Su ;
- . $VI = 0,5$
- . Aree per U2 = 3.000 mq/ha da regolare con apposita convenzione

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici può avvenire anche all'esterno del comparto, purché in aree che il piano destina a servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Il Verde e i Parcheggi di U2 possono essere oggetto di convenzione per la manutenzione.

In queste zone sono consentiti, inoltre, interventi di edilizia residenziale pubblica applicando i seguenti indici:

- Intervento preventivo
- Opere di urbanizzazione primaria
- $Ut = 0,6$ mq x mq = St
- Parcheggi di U1 = 1 posto macchina ogni 30 mq di Su
- Verde di U1 = minimo 30% di St
- Verde di U2 = 5 mq x 30 mq di Su
- Parcheggi di U2 = 3 mq x 30 mq Su
- $H_{max} = 10,5$ ml
- $VI = 0,5$
- Distanze : come da art. specifico

Il Verde e i Parcheggi di U2 possono essere oggetto di convenzione per la manutenzione.

24.2

Zona Residenziale Estensiva di Espansione C2

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali a carattere estensivo e dei relativi servizi.

In tali zone il PRG si attua mediante piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati, in caso di comparti che comprendano destinazione diverse, la utilizzazione

fondiarie viene calcolata solamente sulla parte con la campitura a zona C.

E' consentita l'edificazione mediante sola concessione per aree inedificate e interventi singoli non superiori a 5000 mc. solo se tali aree risultano:

1. limitrofe ai centri abitati;
2. direttamente servite dalla rete infrastrutturale urbana esistente;
3. già dotate di spazi pubblici necessari al soddisfacimento degli standards

Parametri di Zona:

- Intervento preventivo;
- $U_t = 0,25$ mq x mq ;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- $H_{max} = 10,5$ ml;
- Autorimesse e parcheggi come da norme specifiche;
- $Verde\ di\ U1 =$ minimo 5 mq x 30 mq S_u ;
- $Parcheggi\ di\ U1 =$ minimo 10 mq x 100 mq S_u ;
- $VI = 0,5$;
- $Aree\ per\ U2 = 3.000$ mq/ha da regolare con apposita convenzione;
- *Per la sola zona C2 di Via S. Antonio, individuata da specifico perimetro di piano unitario, valgono i seguenti parametri di zona:*
- $U_t = 0,15$ mq x mq di superficie di Comparto;
- $S.n.r. = 50\%$ della S_U realizzata (Nel caso in cui la Snr superi il 50% della S_U realizzata, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile);
- $H_{max} =$ ml **8,00**;
- *Area permeabile minima, pari al 50% del totale dell'area scoperta;*
-

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici può avvenire anche all'esterno del comparto, purché in aree che il piano destina a servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Art. 25 **Aree Produttive: Zone omogenee D**

Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali, infrastrutturali e agricole e anche alle attività non direttamente produttive, assimilabili per struttura e carico urbanistico, quali ad esempio:

- servizi e impianti tecnologici urbani;
- servizi connessi a trasporti;
- servizi per lo stoccaggio e il commercio all'ingrosso;
- negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato
- attività artigianali di servizio come ad esempio: officine riparazione veicoli, servizi di pulizia e disinfezione locali, lavanderie, ecc.
- laboratori scientifici, uffici, mostre, attrezzature sociali e impianti se direttamente connessi con le attività di cui sopra e con attività industriali insediate nelle zone limitrofe

Oltre agli edifici produttivi è consentita l'insediamento di laboratori di analisi e di ricerca, di magazzini, depositi, silos, rimesse e uffici direttamente connessi con le attività produttive insediate; di attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'attività produttiva; di abitazioni nelle quantità previste dalla normativa seguente:

Non è consentita la localizzazione di nuove industrie ceramiche e colorifici ceramici.

E' consentito coprire le aree di parcheggio private con strutture leggere di altezza non superiore ai ml. **2,30**. E' consentita la costruzione di pensiline per deposito di attrezzature e materiali con oggetto non superiore ai ml **4**. Tali pensiline non potranno essere poste, se non per casi particolari documentati, sul lato del fabbricato prospiciente l'accesso. Tali strutture non concorrono al conteggio complessivo di U_t e U_f .

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

della *Su*, mentre è richiesta l'osservanza di tutte le altre prescrizioni, stabilite dalle norme tecniche di attuazione e dal Regolamento Edilizio

E' richiesta una rimessa per automobile per ogni alloggio. E' consentito il commercio e la mostra della merce prodotta dall'azienda stessa in misura non superiore al **20%** della *Su* destinata alla produzione.

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 **300** mq di superficie lorda del lotto di una delle essenze di cui all'art.19.

Gli alloggi di custodia ammessi dalla presenti norme dovranno essere realizzati come parte integrante della struttura produttiva, non è ammessa la costruzione di un corpo di fabbrica con caratteristiche tipologiche di altro genere.

A seconda delle densità medie edilizie consentite e delle tipologie insediative, tali zone si suddividono in **6** sottozone:

1. Zona Produttiva - Saturazione o di Sostituzione **D1**
2. Zona Produttiva di Completamento **D2**
3. Zona Produttiva di Espansione **D3**
4. Zona Produttiva di Trasformazione Integrata **D4**
5. Zona Produttiva a Carattere Commerciale **D5**
6. Zona Produttiva con Area di Distribuzione del Carburante **D6**

25.1

Zona Produttiva - Saturazione o di Sostituzione **D1**

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di tipo *D* e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti industriali e artigianali e delle attività esistenti.

Nelle zone *D1* il piano si attua per intervento edilizio diretto,

Parametri di Zona:

- Intervento diretto;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- *Parcheggi di U2: 10%* del lotto se ineditato per almeno il **50%** (*L'Amministrazione Comunale può convenzionare l'uso esclusivo da parte dell'azienda*) In caso di inopportunità lo standard può essere trasformato in altra equivalente opera di urbanizzazione secondaria tramite monetizzazione
- $U_f = 0,8$ mq/mq S_f ;
- $H_{max} = ml$ **12,00** (salvo che per particolari volumi tecnici);
- *Alloggi:* è consentita una destinazione massima di **160** mq di *Su* per uso residenziale del titolare o custode dell'attività; comunque mai superiore al **50%** della *Su* destinata alla produzione
- *Snr 50%* della *Su* realizzata (*Nel caso in cui la Snr superi il 50% della SU realizzata, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile*)

25.2

Zona Produttiva di Completamento **D2**

Tali zone comprendono le parti del territorio attigue ad insediamenti industriali e artigianali esistenti e sono destinate al loro ampliamento.

Nelle zone *D2*, il piano si attua sempre per intervento edilizio diretto ma con obbligo di piano preventivo di utilizzo dell'intera area di approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Parametri di zona:

- Intervento diretto con piano preventivo di utilizzo;
- S_m = individuata nelle tavole di PRG;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- $U_t = 5.000$ mq/ha ;
- H = altezza massima = ml **10** (salvo che per particolari volumi tecnici);

- *Parcheggi di U1 = min 5% St;*
- *Verde di U1 = 10% St;*
- *Aree di U2 = 10% St; (possono essere realizzate all'esterno dell'area d'intervento o come opera di urbanizzazione alternativa)*
- *Alloggi: è consentita una destinazione massima di 160 mq di Su per uso residenziale del titolare o custode dell'attività, comunque mai superiore al 50% della Su destinata alla produzione*
- *Snr = 50% della Su realizzata (Nel caso in cui la Snr superi il 50% della SU realizzata, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile).*

25.3

Zona Produttiva di Espansione D3

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti industriali, artigianali e relativi servizi con le modalità e i parametri appresso indicati.

In tali zone è richiesto l'*intervento urbanistico preventivo* esteso all'intera superficie dei comparti individuati.

Parametri di zona:

- *Intervento diretto con strumento urbanistico preventivo;*
- *Sm = individuata nelle tavole di PRG;*
- *Opere di urbanizzazione primaria;*
- *Ut = 5000 mq/ha ;*
- *H max = ml 12 (salvo che per particolari volumi tecnici e per l'area Selice);*
- *Parcheggi di U1 = min. 5% St;*
- *Verde di U1 = 10% St;*
- *Aree di U2 = 10% St; (possono essere realizzate all'esterno dell'area d'intervento o come opera di urbanizzazione alternativa)*
- *Alloggi di custodia: è consentita una destinazione massima di 160 mq di Su per uso residenziale del titolare o custode dell'attività, e comunque mai superiore al 50% della Su destinata alla produzione*
- *Snr = 50% della Su realizzata (Nel caso in cui la Snr superi il 50% della SU realizzata, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile)*
- *VL = 0,5*

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici può avvenire anche all'esterno del comparto, purché in aree che il piano destina a servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Nell'area soggetta a *P.P.I.Pubblica denominato Selice*, esclusivamente per questa zona D3, oltre alle destinazioni ammesse per tutte le zone produttive, è consentito l'insediamento di strutture ricettive, alberghiere, ristorazione e servizi di carattere territoriale al servizio delle attività produttive previo reperimento degli standards previsti per tali strutture.

25.4

Zona Produttiva di Trasformazione Integrata D4

Tali zone sono destinate alla progressiva trasformazione degli insediamenti esistenti con la presenza di attività produttive e residenziali integrate in un contesto di pregio ambientale.

In tali zone è richiesto l'*intervento urbanistico preventivo* esteso all'intera superficie dei comparti individuati.

In queste Zone, le previsioni di Piano possono essere attuate dai privati mediante strumento urbanistico preventivo di Iniziativa Privata o dal Comune o Ente Pubblico Competente per la realizzazione di verde pubblico, parcheggi pubblici e/o altra opera pubblica, oltre che per la realizzazione di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, mediante strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica.

All'interno dell'area con destinazione D4 dell'ex zuccherificio in Corso della Repubblica, non è ammessa attività di nuova costruzione con destinazione residenziale.

Per Comparti con superficie territoriale maggiore di 15.000 mq si interviene con i seguenti parametri di zona:

- a) una quota non inferiore al **30%** della *St* è destinata a verde o a uso pubblico alternativo da definirsi in sede di convenzione;
- b) per la parte rimanente, pari al **70%** *St*, è destinata ad accogliere attività per lo svago ed il tempo libero, attività ricettive, direzionali, commerciali all'ingrosso, attrezzature pubbliche, attrezzature di servizio, residenziale, attività artigianali compatibili con la residenza, esercizi commerciali di vicinato e di media/piccola dimensione nel rispetto dei seguenti indici:
 - *Ut* = **0,30** mq/mq;
 - *H max* = ml **12** (salvo che per particolari volumi tecnici);
 - *Commerciale*: è consentita una destinazione massima di *Su* per uso commerciale pari al **20%** della *Su* totale d'intervento previo reperimento degli standards di cui all'art.8 delle presenti norme;
 - *Residenziale*: è consentita una destinazione massima di *Su* per uso residenziale pari al **20%** della *Su* totale d'intervento previo reperimento degli standards di cui all'art.8 delle presenti norme;

Nel caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata da parte di soggetti privati e/o pubblici l'indice di *Ut* può essere elevato fino 0.50 mq./mq. e la quota di residenza può raggiungere il 40% della *Su* totale d'intervento

Nel caso di realizzazione di incubatori d'impresa o attività di servizio alle imprese, da parte di soggetti privati, l'area da destinare a verde potrà essere ridotta al 10% della *St*. ed aumentata l'utilizzazione territoriale fino al 0,60 mq./mq. o il mantenimento dell'esistente se superiore,

Nel caso di realizzazione di strutture per attività ricreative e culturali, con esclusione di circoli a carattere privato, non sarà prevista alcuna cessione di area verde se non quelle strettamente necessaria al soddisfacimento degli standards previsti per le destinazioni realizzate nonché potrà essere aumentata l'utilizzazione territoriale fino al 0,60 mq./mq. o il mantenimento dell'esistente se superiore.

Per Comparti con superficie territoriale compresa da 10.000 mq a 15.000 mq. si interviene con i seguenti parametri di zona:

- *Ut* = **0,50** mq/mq;
- *H max* = ml **12** (salvo che per particolari volumi tecnici);
- *Commerciale*: è consentita una destinazione massima di *Su* per uso commerciale pari al **20%** della *Su* totale d'intervento previo reperimento degli standards di cui all'art.8 delle presenti norme;
- *Residenziale*: è consentita una destinazione massima di *Su* per uso residenziale pari al **20%** della *Su* totale d'intervento previo reperimento degli standards di cui all'art.8 delle presenti norme;
- *Parcheggi di U1* = **5%** della *St*;
- *Verde U1* = **10%** *St*;
- *Snr* = **50%** della *Su* realizzata

Nel caso in cui la Snr superi il 50% della SU realizzata, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile

Nel caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata da parte di soggetti privati e/o pubblici la quota di edilizia residenziale può raggiungere il 40% della *Su* totale d'intervento

Nel caso di realizzazione di incubatori d'impresa, insediamento di attività produttive ad alto tasso tecnologico e/o di ricerca, attività di servizio alle imprese o di strutture per attività ricreative e culturali, con esclusione di circoli a carattere privato, potrà essere aumentata l'utilizzazione territoriale fino al 0,60 mq./mq. o il mantenimento dell'esistente se superiore., salvo il reperimento degli standards di parcheggio previsti per le destinazioni d'uso realizzate

Per Comparti con superficie territoriale inferiore a 10.000 mq. si interviene con i seguenti parametri di zona:

- *Ut* = **0,60** mq/mq;
- *H max* = ml **12** (salvo che per particolari volumi tecnici);
- *Commerciale*: è consentita una destinazione massima di *Su* per uso commerciale pari al **50%** della *Su* totale d'intervento previo reperimento degli standards di cui all'art.8 delle presenti norme;

- *Residenziale*: è consentita una destinazione massima di S_u per uso residenziale pari al **20%** della S_u totale d'intervento previo reperimento degli standards di cui all'art.8 delle presenti norme;
- *Parcheggi di $U1$* = **5%** della S_t ;
- *Verde $U1$* = **10%** S_t ;
- S_{nr} = **50%** della S_u realizzata

Nel caso in cui la S_{nr} superi il 50% della S_u realizzata, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile

Nel caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata da parte di soggetti privati e/o pubblici la quota di edilizia residenziale può raggiungere il 50% della S_u totale d'intervento.

Nel caso di realizzazione di incubatori d'impresa, insediamento di attività produttive ad alto tasso tecnologico e/o di ricerca, attività di servizio alle imprese o di strutture per attività ricreative e culturali, con esclusione di circoli a carattere privato, potrà essere mantenuta la superficie esistente se superiore all' U_t prevista, salvo il reperimento degli standards di parcheggio previsti per le destinazioni d'uso realizzate

25.5

Zona Commerciale **D5**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti per funzioni commerciali b2, attività ricreative e relativi servizi con le modalità e i parametri appresso indicati.

In tali zone è richiesto l'*intervento urbanistico preventivo* esteso all'intera superficie dei comparti individuati.

Parametri di zona:

- Intervento diretto con strumento urbanistico preventivo;
- S_m = individuata nelle tavole di PRG;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- U_t = **0,80** mq/mq. di cui max il **0,50** mq.mq par attività commerciali;
- H_{max} = ml **10** (salvo che per particolari volumi tecnici);
- *Alloggi*: è consentita una destinazione massima di **160** mq di S_u per uso residenziale del titolare o custode dell'attività, e comunque mai superiore al **50%** della S_u destinata alla produzione
- S_{nr} = **50%** della S_u realizzabile (*Nel caso in cui la S_{nr} superi il 50% della S_u realizzabile, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile*)
- V_L = **0,5**

La dotazione minima di aree per servizi pubblici deve essere pari a: a mq **100** di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq **100** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui **40** mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della Legge 6 agosto 1967, n.765, e mq **60** a verde pubblico alberato e attrezzato.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere un incremento dello standard di parcheggio pubblico o privato di uso pubblico per attività con particolare afflusso di pubblico.

25.6

Zona con Area di Distribuzione del Carburante **D6**

Tali zone ospitano impianti di distribuzione del carburante di cui al Dlgs. 11/02/1998 n32 e DLgs. 08/08/1999 n. 346 esistenti.

Nelle aree esistenti si potranno realizzare sia stazioni di servizio che di rifornimento, in relazione alla superficie dell'area interessata, nel rispetto di quanto previsto al punto 2 dell'allegato alla deliberazione di Consiglio Regionale n. 1399 del 29/02/2000 (BUR n.48/2000), si potrà intervenire con le modalità e i parametri appresso indicati.

Parametri di zona:

- Intervento diretto;
- S_m = individuata nelle tavole di PRG;
- Opere di urbanizzazione primaria;

- $Uf = 0,20$ mq/mq ;
- $H_{max} = ml$ **8,50**;
- *Alloggi*: è consentita una destinazione massima di **160** mq di Su per uso residenziale del titolare o custode dell'attività;
- $Snr = 50\%$ della Su realizzabile;
- *Verde Privato* = **10%** di Sf .

Gli impianti di nuova realizzazione potranno essere ubicati solamente nella fascia di rispetto stradale posta in fregio alla previsione di nuova S:Vitale, posta a sud del capoluogo, ed all'interno del P.P.I.Pubblica denominato Selice, dovranno avere le caratteristiche di stazione di servizio e si potrà intervenire con le modalità e i parametri appresso indicate:

Parametri di zona:

- Intervento diretto;
- $S_m = mq.$ **1800** in zona produttiva e commerciale – **mq. 3000** in zona di rispetto stradale;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- $Uf = 0,40$ mq/mq ;
- $H_{max} = ml$ **8,50**;
- *Alloggi*: è consentita una destinazione massima di **160** mq di Su per uso residenziale
- $Snr = 50\%$ della Su realizzabile
- *Verde Privato* = **10%** di Sf
- *Distanza fra impianti*:
 1. *Impianto per benzina e gasolio* = **ml. 800** in zona produttiva e commerciale – **ml. 3000** in zona di rispetto stradale
 2. *Impianto per gpl e metano* = **Km. 15.000**

I requisiti minimi previsti per la realizzazione di una stazione di servizio, sono quelli elencati al punto 1d dell'allegato alla deliberazione di Consiglio Regionale n. 1399 del 29/02/2000 (BUR n.48/2000).

Art. 26 **Edilizia Commerciale**

Nelle zone produttive a carattere commerciale **D5** sono consentite le attività di cui alla categoria **b2)** (art.5) di cui in precedenza, e tra l'altro: farmacie e ambulatori; caffè, bar, ristoranti, chioschi; tabaccherie; servizi per l'igiene e la pulizia; parrucchiere, barbiere, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie e servizi affini; agenzie di informazione per la stampa, lo spettacolo e il tempo libero; librerie, giornali, agenzie di distribuzione libri, giornali o riviste, copisterie; attività di artigianato di servizio e produttivo a carattere laboratoriale, che non siano classificate come insalubri o forti generatori di traffico;

Sono altresì consentite le attività di cui alle categorie **b1)** e **b3)** (art.5) quali: attività amministrative-direzionali, con funzioni di vicinato o di quartiere: uffici postali, sedi di assicurazioni, ecc.; sedi decentrate di partiti politici, associazioni culturali, associazioni sindacali e professionali.

I settori merceologici in cui si dividono gli esercizi commerciali sono i seguenti :

- a) vendita di prodotti alimentari ;
- b) vendita di prodotti non alimentari.

Le categorie fondamentali di esercizi commerciali, in rapporto alla classe dimensionale, per comuni al disotto dei 10.000 abitanti, (ai sensi del D.Lgs.31 marzo 1998 n°114 e della Delibera Consiglio Regionale n°1253 del 23 settembre 1999) sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato : esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita inferiore ai 150 mq ;
- b) medie strutture di vendita : gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e inferiore ai 1.500 mq., articolati a sua volta in sotto categorie di esercizi e centri commerciali (come definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998 n°114), medio-piccoli, da 150 mq. Di superficie di vendita fino a 800 mq. e medio grandi, da 800 mq. di superficie di vendita fino a 1.500 mq. ;
- c) grandi strutture di vendita : gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1.500 mq., con le strutture di vendita di prodotti alimentari di almeno 4.500 mq. e non alimentari di almeno 10.000 mq., classificate come grandi strutture di vendita di livello superiore.

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

Nell'abito dei centri commerciali si definiscono :

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

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Per quanto riguarda le norme sulle procedure organizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva, analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, le direttive e requisiti urbanistici.

Non costituisce centro commerciale un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio piccole strutture di vendita e da esercizi paracommerciali e ricreativi, con accessi separati ancorché collocati in contenitori attigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. Per tali aggregazioni, definite "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie complessiva, sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi direttive e requisiti urbanistici, si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

L'edilizia commerciale è regolata dalle seguenti norme tecniche di P.R.G.:

- 1) agli effetti della presente normativa relativa agli edifici destinati al commercio al dettaglio in sede fissa, si considerano i seguenti casi:
 - a) Costruzione o ricostruzione di nuovi volumi edilizi in tutto o in parte destinati al commercio al dettaglio in sede fissa.
 - b) Intervento edilizio su tutto o su parte di un fabbricato esistente al fine di destinare a uso commerciale al dettaglio volumi edilizi già destinati ad altri usi.
 - c) Intervento edilizio su tutto o su una parte di un fabbricato esistente al fine di ampliare la superficie già destinata a uso commerciale al dettaglio
- 2) Nei progetti di intervento di cui al precedente punto 1, lettera b) e c), occorre prevedere la superficie di vendita per singola unità commerciale non inferiore ai minimi stabiliti dalle Tabelle specifiche.

La riqualificazione della rete commerciale esistente deve considerare il miglioramento della qualità urbana come prioritaria, per questo si individua l'area centrale urbana che comprende il centro storico e lo integra con l'area sottoposta a piano di recupero di iniziativa pubblica denominato Esperia, come ambito per progetti di qualificazione urbana e valorizzazione commerciale ai sensi della L.R.n.14/99.

Tale ambito viene individuato nella tavola di seguito riportata, in cui si individuano anche gli edifici il cui cambio d'uso è disciplinato dall'art.20 delle presenti norme.

Art. 27
Zone territoriali omogenee E:
Aree Agricole Normali

Tali aree comprendono le parti del territorio destinate alla normale utilizzazione agricola.

Le zone agricole sono destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli, comprese le attività agrituristiche.

Il P.R.G. disciplina l'uso del suolo avendo come finalità la promozione e la valorizzazione delle attività agricole e delle attività direttamente connesse con l'agricoltura, secondo le specifiche potenzialità produttive individuate nelle varie parti del territorio.

A tale scopo il P.R.G. tiene conto nella normativa e nelle destinazioni d'uso del territorio agricolo, delle indicazioni della pianificazione infraregionale e regionale.

27.1

Destinazione d'uso in caso di intervento e modalità costruttive

In queste zone sono consentite esclusivamente:

- a) case rurali per gli operatori agricoli ai sensi del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e 23/80, escludendo in modo assoluto nuove costruzioni di edifici per abitazioni stagionali o per non operatori agricoli, ma favorendo a tale scopo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) stalle, porcilaie;
- c) fabbricati rustici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- d) costruzioni adibite alla riparazione e manutenzione di macchine agricole e costruzioni per la prima lavorazione e deposito di legnami e costruzioni per le piccole attività connesse con l'agricoltura, purché non superiori a 200 mq. di Su;
- e) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, attività di apicoltura, comprese le abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione di tali impianti;
- f) serre con strutture fisse per la floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale e industriale;
- g) opere di urbanizzazione a scopo agricolo;
- h) le lavorazioni del suolo a scopo agricolo.

Le modalità di intervento costruttive ammesse sono: restauro, risanamento conservativo di tipo A e B, ristrutturazione di tipo A e B, demolizione, nuova costruzione ed ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria.

27.2

Strumenti di attuazione

Negli ambiti specifici e secondo i modi previsti dal Piano Regolatore Generale, gli interventi nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:

1. piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo;
2. piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 24 lettera d) della L.R. 7/12/1978 n.47, modificata dalla L. 23/80;
3. piani di sviluppo aziendali ed interaziendali di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della Legge Regionale 5/5/1977, n. 18, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo, detti strumenti dovranno essere approvati ai sensi dell'art.25 della L.R.47/78 e tali piani potranno superare gli indici fissati dalle presenti Norme per la zona E.
4. concessione gratuite in conformità alle norme del P.R.G. nei soli casi di cui all'art. 9 della Legge 28/1/1977 n. 10;
5. concessioni onerose in conformità alle norme del P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non ricompresi nella concessione gratuita.

I piani di sviluppo aziendali e interaziendali sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 5/5/1977 n. 18 ed in corrispondenza alle norme vigenti, con particolare riguardo a quanto indicato nell'art. 40 della L.R. 7/12/1978 n. 47 e successive modificazioni.

Il Piano va corredato dagli elementi previsti dall'art. 21 della citata L.R. n. 18 e dagli elaborati richiesti dalle norme del P.R.G.

Il Piano può essere approvato indipendentemente dal conseguimento dei redditi di riferimento di cui alla stessa L.R. n. 18.

Gli interventi edilizi previsti nel piano di sviluppo sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.

Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie, con indicata descrizione, dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli da edificare; nonché descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza. Detti progetti edilizi dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio delle concessioni edilizie.

Le concessioni rilasciate in zona agricola, con l'esclusione degli immobili individuati dalla presente VG-PRG come edifici con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola ai sensi dell'art.27.25 delle presenti Norme, saranno assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo, relativamente alla destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art. 10 Legge 28/1/1977 n. 10, per i soli interventi che prevedono una modifica delle superfici esistenti o cambi di destinazione d'uso di parti dell'edificio.

27.3

Soggetti attuatori

Le concessioni per nuove edificazioni richieste per gli interventi edilizi, di cui ai punti a), b) c), f) dell'art. 28.1, di tipo solo aziendale, possono essere ottenute esclusivamente:

- a) dal coltivatore diretto proprietario e dal coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo, ricavandone almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
- b) dai seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.R. n. 18/1977:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L. 11/2/1971 n. 11 e alla Legge 19/9/1964 n. 756;
 - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

I diretti interessati per l'ottenimento della concessione edilizia dovranno inoltre documentare il loro stato di addetti all'agricoltura.

Il Sindaco, attraverso i propri Uffici, nei casi ritenuti opportuni, può richiedere ulteriori documentazioni e procedere ad appositi controlli.

27.4

Determinazione della superficie d'intervento

In tutte le zone agricole il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di documento di proprietà o di acquisto del terreno, ciò in quanto l'area di cui all'atto (per la parte necessaria alla volumetria concessa) verrà vincolata come pertinente alla costruzione nelle planimetrie catastali.

Gli edifici residenziali rurali esistenti, adibiti ad abitazione, sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Il frazionamento riguardante una unità poderale esistente sarà valido ai fini dell'ampliamento o riedificazione dell'edificio o di edifici esistenti, nonché ai fini di nuove costruzioni nelle unità poderali formatesi soltanto se in ciascuna di queste siano rispettate le dimensioni minime come *superficie agricola utilizzata* (S.A.U.) integrata dalla superficie di pertinenza dei fabbricati esistenti. In tal caso per le Aziende provviste della superficie minima utilizzabile prevista si interviene per intervento diretto, mentre per le superfici inferiori, non provviste di fabbricati, solo attraverso la presentazione ed approvazione di un piano di sviluppo aziendale.

Ogni intervento in zona agricola deve accompagnarsi da atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere alla Conservatoria dei registri Immobiliari, con vincolo di asservimento della S.A.U. utilizzata, con allegata cartografia in scala 1:5.000 ove è indicata l'area asservita all'intervento.

La S.A.U. di ogni unità poderale comprende le superfici a seminativi, a prati, pascoli permanenti, a colture specializzate (frutteti, vigneti, etc.), gli orti familiari, gli incolti produttivi (capezzagne, fossi) degli edifici e relative aree cortilive di una unità poderale.

La dimensione minima della S.A.U. per ciascuna delle unità poderali formatesi dovrà essere uguale a **50.000** mq. In ogni caso il frazionamento poderale potrà essere eseguito solamente tenuto conto della volumetria esistente, indipendentemente dalle condizioni statiche e tecnologiche degli edifici in rapporto ai parametri edilizi previsti.

Le unità poderali formatesi precedentemente alla data del **20.03.1995**, anche se dotate di superficie **inferiore** ai mq. **50.000** sono considerate unità poderali con SAU ammissibile e utilizzabile.

Nelle zone agricole, nel rispetto delle specifiche normative, i parametri edilizi di cui all'art. **27.5** potranno essere riferiti anche a lotti divisi fronteggiandosi o no, purché facenti parte di un unico complesso aziendale, previo parere della *Commissione Edilizia Integrata* e/o della *Commissione Consultiva Agricola*. (per un unico complesso aziendale si intende l'insieme degli appezzamenti appartenenti alla stessa proprietà, caratterizzati dalla stessa forma di conduzione e dallo stesso parco macchine e comunque compresi nel territorio comunale).

Nelle Aziende di nuova formazione già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione delle presenti norme: negli edifici residenziali esistenti - oltre agli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione - è consentito l'ampliamento, per una sola volta ("*una tantum*") per dotazione di servizi igienici o per adeguamento alle necessità familiari del conduttore fino al **20%** della superficie utile dei fabbricati residenziali esistenti, fino ad un massimo di mq. **100** di incremento di superficie utile.

Tale aumento è applicabile nel caso in cui il fabbricato sia ubicato in un fondo senza S.A.U. minima, oppure quando la Su esistente eccede da quella concessa dagli indici prescritti.

27.5

Parametri edilizi d'intervento

I parametri edilizi sono sempre rapportati alla SAU e sono distinti per tipo di intervento.

Per le costruzioni di cui alla lettera a) del 1° comma dell'art. 27.1 di solo tipo aziendale, $Su = \text{Superficie utile abitabile} = 180$ mq. incrementabili di **15** mq. per ettaro.

Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi, non superando in ogni caso l'indice fondiario di **0,03** mc/mq previsto dal D.M. 2/4/1968.

Utilizzazione fondiaria per fabbricati rustici lettere b), c) art.27.1) e per edifici destinabili ai soli allevamenti integrativi dell'azienda agricola, **150** mq. integrabili di **0,015** mq/mq., fino ad un massimo complessivo di **2000** mq.

Nella determinazione di questo indice vanno considerate anche le superficie di servizi tecnici (garage, lavanderia, centrale termica...) per servizi destinati all'abitazione.

Si definisce aziendale un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i **40** q.li di peso vivo per Ha di S.A.U. e se si verifica la condizione che le unità foraggiere consumate nell'anno per l'alimentazione del bestiame può essere prodotta in azienda secondo la quantità fissata dalla vigente legislazione fiscale.

La superficie utile destinabile ad allevamenti aziendali non deve superare il seguente rapporto:

- . **50%** della Su totale.

Per gli allevamenti aziendali la superficie massima complessiva per azienda, non deve superare i seguenti valori:

- . **700** mq. per i *bovini*;
- . **400** mq. per i *suini*;
- . **10000** mq. per allevamenti *avicoli e cunicoli*.

E' prescritto per gli allevamenti di ogni tipo, il rispetto delle norme previste dalla L.R. 29/1/1983 n.

7 e dal Piano Provinciale degli insediamenti zootecnici da intendersi applicabili per ogni tipo di allevamento e per i relativi spandimenti.

Per serre fisse si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili (muretti, plinti, pavimentazioni), con coperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alla coltivazione di colture specializzate per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Distanze minime:

- . dell'abitazione dai confini di proprietà = ml. **10,00** (ml. **5,00** per ampliamenti)
- . tra gli edifici rustici = ml. **5,00**
- . dell'abitazione dagli edifici rustici = ml. **10,00** (ml. **5,00** per gli ampliamenti)
- . degli edifici rustici dai confini = ml. **10,00** (ml. **5,00** per ampliamenti);
- . degli edifici dalle strade = vale quanto indicato nel D.M. 1/4/1968 salvo le maggiori distanze indicate nelle tavole di P.R.G., comunque mai inferiori ai ml. 20,00 per le strade vicinali;
- . l'abitazione con gli edifici rustici e questi fra di loro possono essere costruiti anche a contatto, in armonia con le tipologie rurali tipiche della zona.

Per le costruzioni di cui alla lettera d) e) ed f) del 1° comma dell'art. 27.1, si interviene mediante piano di utilizzo da approvare in Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art. 29 L.R. n.47/1978.

Per le costruzioni di cui alla lettera d) del 1° comma dell'art. 27.1, gli indici che si applicano sono:

- . *Su max* = **200** mq.;
- . *H max* = ml. **6,00**;
- . *Lotto minimo* = **1.000** mq.;
- . *VI* = indice di visuale libera = **1**;

Distanze minime:

- . dai confini di proprietà = ml. **5,00**
- . dalle strade = vale quanto indicato nel D.M. 1/4/1968, salvo le maggiori distanze indicate nelle tavole di P.R.G. comunque mai inferiori a ml. **20,00** per le strade vicinali.

Per le costruzioni di cui alla lettera e) del 1° comma dell'art. 28.1 gli indici sono:

- . *Uf* = *indice di utilizzazione fondiaria* = **0,30** mq/mq. di cui può essere utilizzato per alloggi di custodia una quantità pari al **15%** della Superficie effettivamente utilizzata e comunque non superiore a **180** mq. aumentabile fino a **300** mq. qualora si preveda l'assunzione di due custodi e la potenzialità dell'impianto lo richieda;
- . *H max* = ml. **7,00** per la residenza;
- . *Sm* = Superficie minima = **10.000** mq.;
- . *Lotto minimo* = **2.000** mq.;
- . *VI* = visuale libera = **1**;
- . *Dm* = distanza dai confini = ml. **10**;
- . *Dm* = distanza dalle strade = secondo D.M. 1/4/1968 o maggiori distanze su indicazioni delle tavole di P.R.G.

Per gli interventi per serre di tipo industriale previsti alla lettera f) del 1° comma dell'art. 27.1 si applicano i seguenti indici:

- . *Sm* = Superficie minima = **5.000** mq.;
- . *Uf* = **0,80** mq/mq di cui può essere utilizzata per alloggio di custodia il **15%** della superficie effettivamente utilizzata e comunque non superiore a **180** mq. aumentabile fino a **300** mq. qualora si preveda l'assunzione di due custodi e la potenzialità dell'impianto lo richieda;
- . *H max* = ml. **7,00** per la residenza;
- . *VI* = visuale libera = **1**;
- . *Dm* = distanza dai confini = ml. **5**;
- . *Dm* = distanza dalle strade = secondo il D.M. 1/4/1968 o maggiori distanze indicate nel PRG

27.6

Classificazione delle Zone Agricole Normali

La zona agricola normale comprende n. **7** Sottozone:

- zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale (P.T.C.P. art.n°19) **E1**
- zone di difficile scolo **E2**
- zone di rispetto stradale **E3**
- zone di rispetto ferroviario **E4**
- zone agricole di rispetto all'abitato **E5**
- zone destinate ad apicoltura **E6**
- zona per allevamenti zootecnici esistenti **E7**

27.7

Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale (P.T.C.P. art.n°19) **E1**

Le disposizioni di cui al presente articolo valgono per le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua individuate e perimetrare come tali nelle tavole del Presente Piano.

Le seguenti attrezzature e infrastrutture, qualora previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, sono ammesse:

- a. linee di comunicazioni viarie, ferroviarie 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. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico

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 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.

La pianificazione comunale o intercomunale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, può localizzare nelle aree di cui al presente articolo:

- a. parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- b. percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
- d. infrastrutture ed attrezzature aventi caratteristiche di cui al precedente comma.

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

- a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal piano regolatore generale in conformità alla L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modifiche e integrazioni;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del piano paesistico;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali 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 e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti

- leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, tutto nei limiti previsti dalle norme di P.R.G.;
- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazione, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - e. la realizzazione d'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.

Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali e interpoderali 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 ambienti territoriali interessati.

Nelle aree esondabili è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al quarto comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29/6/1989, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica e comunale e in coerenza con i suddetti programmi.

L'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, bivacchi, posti di ristoro, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria.

Il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali.

Le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

Le zone di tutela di cui al presente articolo corrispondono alle fasce di tutela fluviale di cui all'art. 33 della L.R. n.47/78 e successive modifiche ed integrazioni; in esse, oltre a quanto prescritto dal presente articolo, si applicano le norme di tutela di cui al citato art. 33 della L.R. n. 47/78.

27.8

Zona agricola di difficile scolo E2

In tale zona non è ammessa di norma l'edificazione di nuove costruzioni.

E' consentita la realizzazione di opere destinate al consolidamento e alla bonifica dei terreni previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente.

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione esistenti potranno essere ampliate fino a **180** mq. incrementabili di **10** mq/ha fino ad un massimo di **300** mq. per le case di civile abitazione e di **150** mq. per le costruzioni di servizio quali stalle e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili.

In dette zone non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di nuova costruzione, né la possibilità di effettuare spandimenti.

Per quanto concerne gli allevamenti esistenti: non ne è ammesso l'ampliamento.

Nelle zone E2 e nelle aree a rischio idrogeologico contrassegnate con apposito perimetro nelle tavole di Piano, secondo quanto previsto dalla D.G.R.n.1071/1988 ai sensi della Legge 30 marzo 1998 n.61, i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'adozione di misure di riduzione del rischio, in particolare:

- a. impostazione del piano terreno degli edifici a qualsiasi uso destinati al disopra della quota del piano di campagna di almeno cm.50;
- b. diniego di concessione edilizia per locali seminterrati;
- c. esecuzione di recinzioni non superabili dalle acque;
- d. realizzazione di accorgimenti atti a limitare o annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

Il punto c non si applica nelle zone E2.

Sono fatti salvi gli interventi per i quali, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sia stata rilasciata concessione o autorizzazione edilizia, ovvero sia stata presentata denuncia di inizio attività, purché alla medesima data sia stata data comunicazione di inizio lavori.

27.9

Fasce di rispetto stradale E3

Le fasce di rispetto stradale sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento ed alla rettifica di quelle esistenti, alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione, alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche, fermate di autocorriere, stazioni di servizio, piste ciclabili e pedonabili. In esse sono vietate nuove costruzioni, tranne quelle strettamente necessarie a eventuali stazioni di servizio.

Per gli altri edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione previsti dalla classificazione di P.R.G.; eventuali ampliamenti, se ammessi, dovranno avvenire sul fronte non prospiciente la zona stradale.

Per la viabilità di progetto le fasce di rispetto sono individuate nelle tavole di P.R.G. Per la viabilità esistente le fasce di rispetto, indipendentemente dalle parziali individuazioni grafiche nelle tavole di VG/PRG, al di fuori del centro edificato e pianificato dal PRG, saranno determinate con l'apposito atto di classificazione delle strade (art. 2, 16, 17 e 18 del DPR 495/92) da parte degli enti proprietari (per la parte Comunale la classificazione è in corso).

In attesa della suddetta classificazione, provvisoria o definitiva, valgono le norme del Decreto Interministeriale n. 1404 del 14/4/1968.

Tali zone possono ospitare impianti di distribuzione carburante di cui al D.Lgs.11/02/1998 N.32 e D.Lgs. 08/08/1999 N.346, nel rispetto di quanto previsto al punto 2 dell'Allegato alla deliberazione del Consiglio Regionale N.1399 del 29/02/2000 (B.U.R.48/2000).

27.10

Zona di rispetto ferroviaria E4

La zona di rispetto ferroviaria non riportata nella cartografia di P.R.G., si deve considerare di larghezza pari a **30** mt. a partire dal confine di proprietà delle Ferrovie dello Stato.

Le zone di rispetto ferroviarie sono necessarie all'ampliamento della rete esistente ad alla protezione nei riguardi della edificazione.

Su tali zone ogni intervento soggetto a D.I.A. o permesso a costruire dovrà essere subordinato al nulla osta rilasciato dall'Ufficio Lavori competente ai sensi del D.P.R. n. 753 del 11/7/1980.

Per gli edifici esistenti interamente compresi in queste fasce di rispetto ferroviario sono consentiti interventi di: restauro; risanamento conservativo; ristrutturazione; demolizione totale senza ricostruzione.

Potranno inoltre realizzarsi ampliamenti, nel rispetto della normativa di zona, nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, con la sola eccezione dovuta alla realizzazione dei porticati e scale esterne coperte che potranno essere costruiti sui fianchi dell'edificio senza però diminuire la distanza

minima esistente tra i fabbricati e il confine con la proprietà ferroviaria.

La quota della linea di gronda sul fronte ferroviario e sui fianchi degli edifici potrà essere incrementata solo per la parte strettamente necessaria per consentire l'adeguamento ai minimi di legge delle altezze dei piani esistenti e già utilizzati ai fini residenziali.

27.11

Zone agricole di rispetto all'abitato E5

Le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento e gli indici in dette zone sono i medesimi delle zone agricole normali con la limitazione di non ammissibilità di allevamenti zootecnici anche di tipo integrativo dell'azienda ed il divieto per l'attività di spandimento.

27.12

Zone destinate ad apicoltura E6

Le zone destinate all'apicoltura sono individuate nella cartografia di progetto della V.G.; in esse si applicano le norme e gli indici previsti agli art. **28.1**, **28.2** e **28.5** delle presenti norme.

Gli interventi in dette zone prescindono dalla determinazione della S.A.U. minima di cui all'art. **27.4**, e possono essere presentate anche da soggetti diversi da quelli specificati all'art. **27.3** delle presenti norme.

27.13

Zona per allevamenti zootecnici industriali esistenti E7

Gli allevamenti zootecnici che superano il carico di bestiame per Ha (40 q.li di peso vivo per Ha di S.A.U.) sono da considerarsi allevamenti zootecnici industriali e le aree in cui possono essere realizzati sono individuate nelle tavole progettuali di piano

E' prescritto per gli allevamenti di ogni tipo, il rispetto delle norme previste dalla L.R. 29/1/1983 n. 7 e dal Piano Provinciale degli insediamenti zootecnici da intendersi applicabili per ogni tipo di allevamento e per i relativi spandimenti.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- . $Uf = 0,25$ mq/mq.
Il 15% della superficie effettivamente utilizzata fino ad un massimo di 150 mq. può essere utilizzato per l'alloggio di custodia, aumentabile a 300 mq. qualora si preveda l'assunzione di due custodi e la potenzialità dell'impianto lo richieda.
- . $H_{max} = ml. 7,00$ per la residenza;
- . $Sm =$ superficie minima d'intervento = **10.000** mq.;
- . $VI =$ indice di visuale libera = **1**;

Distanza dei fabbricati:

- . dai confini o da altre costruzioni = **10** ml.
- . dalle strade di P.R.G. ed esistenti statali e provinciali vale quanto indicato nel D.M. 1/4/1968 salvo maggiori distanze stabilite dal P.R.G.;
- . dalle strade comunali = **20** ml.;
- . dai nuclei di case di civile abitazione (intesi secondo definizione ISTAT)= ml. **300**;
- . dal perimetro dei centri abitati (secondo gli artt. 13 e 33 della L.R. n. 47 del 7/2/1978 e successive modifiche e integrazioni) valgono le distanze indicate sulle tavole di P.R.G. e sul Piano per gli Insediamenti Suinicoli.

27.14

Zona di tutela dei caratteri ambientali, bacini, corsi d'acqua – tutela ordinaria (PTCP art.17b)

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 relativi 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.

27.15

Invasi ed alvei di laghi 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, purchè 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.

27.16

Dossi di ambito fluviale recente (PTCP art.20/B)

I dossi di pianura, rappresentati morfostrettamente che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale 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 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.

27.17

Paleodossi di modesta rilevanza (PTCP art.20/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.

27.18

Unità di paesaggio (PTCP art.6)

La cartografia della VG PRG 2000 individua le Unità di Paesaggio presenti nel territorio comunale ai sensi dell'Art.n.6 del P.T.C.P. e riprendendo da questo gli elementi di riferimento indica in particolare:

1. Unità di paesaggio n. 3 – Valli del Reno;
2. Unità di paesaggio n. 12°/1 – Centuriazione settentrionale.
3. Unità di paesaggio n. 12°/2 – Centuriazione meridionale.

La Variante Generale indica le zone che per caratteristiche naturali, morfologiche, geologiche e per elementi presenti, costituiscono ambiti di rilevante interesse paesaggistico, tali da prevederne la conservazione. In particolare gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone agricole, dovranno rispettare gli elementi caratterizzanti il paesaggio, quali alberature, filari, siepi ed arbusti, dossi e rilevati di antica formazione, scoli, corsi e bacini di raccolta d'acqua ed elementi della viabilità storica quali cippi, piastrini, tabernacoli, oratori e fontane. Inoltre la realizzazione di nuovi elementi deve rispettare gli allineamenti prevalenti, si deve ridurre al minimo l'impermeabilizzazione del suolo ed eventuali opere di recinzione vanno realizzate possibilmente con elementi naturali quali siepi autoctone ed alberature.

27.19

Elementi dell'impianto storico della centuriazione (PTCP art. 21/D)

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.27.20

Elementi di interesse storico-testimoniale, viabilità storica.

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 e della Via Selice, 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, pilastri 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, ancorché 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.

27.21

Zone per attività estrattive

Tali attività potranno essere consentite esclusivamente nelle aree e con le modalità previste nel P.A.E. comunale e nel P.I.A.E. provinciale, secondo gli indici ed i parametri fissati in detti strumenti, ed in particolare dagli art. 5 e seguenti delle norme di attuazione del P.I.A.E. provinciale.

27.22

Aree ferroviarie di previsione

Le aree ferroviarie di previsione sono necessarie alla realizzazione della Ferrovia *Massa Lombarda - Budrio*, così come previsto dagli strumenti di pianificazione sovracomunale, tali aree individuate in cartografia con una linea devono essere considerate di una larghezza pari a mt. **30**, in assenza di specifico studio di fattibilità della Regione, è posta a tutela di un ipotetico tracciato di attraversamento del territorio..

Per gli edifici esistenti interamente compresi in queste fasce di rispetto ferroviario sono consentiti interventi di: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione totale senza ricostruzione, per qualsiasi intervento eccedente la manutenzione straordinaria è richiesto il parere preventivo della Provincia/Settore Territorio.

27.23

Aree a rischio idrogeologico (DGR n.1071/98)

Nelle zone perimetrate in cartografia le nuove concessioni ed autorizzazioni edilizie sono subordinate all'adozione di specifiche misure di riduzione del rischio.

La definizione puntuale di tali misure consiste nel:

- Impostazione del piano terreno degli edifici a qualsiasi uso destinati al di sopra della quota di cm. 50 dal livello campagna;
- diniego di concessione edilizia per locali interrati o seminterrati;
- esecuzione di recinzioni di altezza minima di cm. 50;
- realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

La realizzazione di nuove opere infrastrutturali o gli interventi di manutenzione su quelle esistenti sono subordinati alla adozione di misure di riduzione del rischio, previa valutazione e nulla osta dell'autorità idraulica competente.

27.24

Modalità di intervento edifici di valore architettonico o tipologico ambientale

Gli immobili con caratteristiche storiche, architettoniche o tipologiche ambientali, sono classificati sulla base di un'apposita schedatura la cui numerazione di riferimento è individuata nella cartografia di Piano.

Nelle schede sopra richiamate sono individuati tutti i corpi di fabbrica classificati di valore architettonico o tipologico ambientale e la relativa categoria d'intervento edilizio ammessa.

Per gli edifici classificati di valore architettonico o tipologico ambientale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con asservimento dell'area cortiliva, in una logica di sostenibilità e tutela, si limita la trasformazione degli edifici, determinando in tre le unità abitative realizzabili in ogni complesso di fabbricati previste nella schedatura di piano.

Gli interventi ammissibili sul restante patrimonio edilizio esistente nelle Zone E sono gli interventi di recupero in conformità ai seguenti principi:

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa è ammessa la possibilità di recupero per uso residenziale, anche non connesso con l'esercizio dell'attività agricola, con un limite massimo di n. 3 unità abitative per fabbricato;
- b) per gli edifici con originaria funzione abitativa è ammessa la possibilità di recupero compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
- c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml. **2,50**.

In tutti i casi in cui venga consentito il recupero, ai sensi del precedente comma, per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola di edifici precedentemente asserviti a unità poderali agricole, non è possibile realizzare nuovi edifici abitativi nella medesima unità poderale, anche a seguito di frazionamento.

27.25

Edifici con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola

Negli edifici con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola sono compresi:

- 1) edifici residenziali accatastati al N.C.E.U.;
- 2) edifici colonici inutilizzati e localizzati all'interno di un'azienda agricola;
- 3) edifici colonici usati per la sola funzione residenziale da soggetti non imprenditori agricoli;
- 4) edifici o parte di edifici usati per pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, etc.) agriturismo o per attività artigianali non direttamente connesse all'attività agricola.

Per tali edifici le modalità di intervento ammesse nei limiti dalle presenti norme sono:

- manutenzione ordinaria per tutti gli edifici;
- manutenzione straordinaria per tutti gli edifici;
- interventi di ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento "*una tantum*" di Su residenziale (o di Snr), per complessivi **50** mq. per ogni unità edilizia, anche con la trasformazione di edifici precedentemente utilizzati per servizi.;
- artigianato di servizio e artigianato artistico non inquinanti: *Su max 100* mq.;
- bar, ristoranti, trattorie, locande, alberghi: *Su max* = intero edificio; con reperimento degli standards di pertinenza
- tutti gli edifici o parte di essi contemplati ai punti 1-2-3 di cui sopra, possono essere destinati a pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, etc.) turismo o ad attività artigianali non connesse all'attività agricola.

Si dovrà quindi intervenire per concessione edilizia convenzionata che regoli la destinazione d'uso e l'utilizzazione dell'edificio e definisca gli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da corrispondere al Comune da parte del richiedente.

In caso di alienazione del fabbricato a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, regolata dalla convenzione sopra citata, può essere ceduta a suo completamento e stralciata dalla S.A.U. una superficie complessiva non superiore a mq. 3.000.

Per gli edifici situati in zone agricole non servite da pubblica fognatura, il cambio di destinazione d'uso da unità abitativa a pubblico esercizio e/o artigianato è vincolato alla presentazione di documentazione comprovante la possibilità di effettuare lo scarico dei reflui liquidi e solidi in ottemperanza alle normative vigenti.

27.26

Vincolo di rispetto delle falde idriche

In tutto il territorio comunale l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento, per qualsiasi utilizzo, di falde acquifere e di gas naturali è condizionata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente, previa presentazione da parte del richiedente della documentazione contenente le quantità che si intendono prelevare, l'indicazione delle falde o dei giacimenti. L'attivazione di nuovi scarichi idrici e di emissioni in atmosfera e l'avvio di nuove attività di gestione dei rifiuti in tutto il territorio comunale sono soggette al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente nelle suddette materie e sono subordinate alla presentazione di una documentazione che garantisca l'assenza di rischio di inquinamento delle acque superficiali e profonde, dell'atmosfera, tenendo conto anche dei nuclei residenziali e produttivi esistenti e previsti e della direzione dei venti dominanti.

In particolare nelle aree sottoposte a vincolo di rispetto delle falde idriche al fine di preservare da inquinamento le falde idriche, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati destinati al ricovero animali, industrie ed in genere ad attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
- di impiegare materiali nocivi per la concimazione dei terreni.

Tra le zone di rispetto delle falde idriche, sono comprese le aree di 200 m di raggio intorno ai pozzi di approvvigionamento, di cui alle norme del D.P.R. n.236/1988.

27.27

Mancata individuazione di attività esistenti

Qualora la classificazione non avesse rilevato qualche attività connessa o non con la produzione agricola, a seguito di congrua dimostrazione, che tale attività preesisteva alla data di adozione delle presenti norme è possibile intervenire con i parametri previsti dall'art.27 (da 27.1 a 27.27)

27.28

Aree soggette a vincolo paesaggistico -art.46 L.R. 31/2002

Art. 28 Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale Zone omogenee F e G

Le aree per attrezzature, secondo quanto disposto dall'art. 13 della L.R. 47/78 modificata dalla L.R. 23/80, si suddividono in "zone territoriali omogenee "F" (parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale) e "zone territoriali omogenee "G" (servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo).

Nelle zone territoriali omogenee "F" e "G" per superficie utile si intende la somma delle superfici di calpestio di tutti i piani dell'edificio, anche coperti da tettoie, con esclusione della superficie destinata a parcheggi nella misura stabilita dall'art. 4) sexies della legge urbanistica modificata; nelle zone territoriali omogenee "F" e "G" è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Nel caso di riutilizzo di edifici esistenti dovranno essere applicate le modalità di intervento previste dalle presenti norme relativamente alle categorie di intervento in cui gli edifici sono classificati nelle tavole di P.R.G.

Le zone territoriali omogenee "F" individuate nel P.R.G. sono:

- Zone per servizi tecnologici **F1**;
- Zone cimiteriali **F2**;

Le zone territoriali omogenee "G" sono destinate a servizi pubblici per il soddisfacimento degli standards di cui all'art.46 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni e corrispondono a:

- **G1** zone per l'istruzione;
- **G2/1** zone per le attrezzature di interesse comune in genere;
- **G2/2** zone per le attrezzature religiose;
- **G3** parcheggi pubblici;
- **G4 -** zone a verde pubblico.
- **G4/1** zone a parchi di interesse territoriale.

28.1

Zone per servizi tecnologici **F1**

Le zone **F1** per servizi tecnologici sono destinate alla installazione di impianti tecnologici (centrali elettriche, telefoniche, impianti di depurazione, metanodotti, etc.), e di attrezzature tecnico distributive in genere.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H_{max} = 12,00$ m.
- Parcheggi: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata;
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dalle presenti norme.

28.2

Zona cimiteriale **F2**

Le zone **F2** cimiteriali sono destinate alle attrezzature cimiteriali; di esse non fanno parte le relative zone di rispetto che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. In dette zone è possibile realizzare parcheggi, che in caso di ampliamenti, devono soddisfare un indice di **0,50** mq/mq. di S_f (ricavabili anche nelle zone di rispetto).

28.3

Zone per l'istruzione **G1**

Le zone **G1** per l'istruzione sono destinate a: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Per queste zone valgono i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H_{max} = 12,00$ m.
- Parcheggi: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata;

- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dalle presenti norme.

28.4

Zone per attrezzature di interesse comune **G2/1**

Le zone **G2/1** per attrezzature di interesse comune in genere sono destinate alle attrezzature civiche.

Per attrezzature civiche si intendono le attrezzature culturali, sociali, anche di tipo ricettivo, associative, sanitarie, ricreative e le attività relative all'artigianato di servizio compatibili con le caratteristiche della zona.

Nelle zone relative alle attrezzature civiche si applicano i seguenti indici e parametri:

- $Uf = 0,60$ mq/mq.
- $H_{max} = 12,00$ m.
- Parcheggi: nella misura di **40** mq. ogni **100** mq. di superficie utile:
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dalle presenti norme.

28.5

Zone per attrezzature religiose **G2/2**

Nelle zone **G2/2** relative alle attrezzature religiose si applicano i seguenti indici e parametri:

- $Uf = 0,60$ mq/mq.
- $H_{max} = 12,00$ m. (salvo per eventuali campanili)
- Parcheggi: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata;
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dalle presenti norme.

28.6

Parcheggi pubblici **G/3**

Gli spazi destinati a parcheggi pubblici individuati nelle tavole di P.R.G. esistenti o da realizzare, concorrono, insieme a quelli derivanti dagli interventi edilizi diretti o dagli interventi urbanistici preventivi, al soddisfacimento dello standard prescritto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni.

I parcheggi pubblici individuati dal P.R.G. e da realizzare dovranno rispettare le alberature esistenti o essere idoneamente alberati a protezione dei singoli stalli.

28.7

Zone a verde pubblico **G/4**

Tali zone sono destinate alla realizzazione dei parchi naturali, aree, attrezzature per il gioco, il riposo e lo sport, sia a scala urbana che a scala di vicinato.

In tali zone è vietata ogni costruzione ad eccezione delle attrezzature di gioco per ragazzi, degli impianti ricreativi e/o culturali, e delle eventuali attrezzature relative ai servizi igienico-sanitari e di custodia.

In tutti i casi dette costruzioni dovranno rispettare le alberature e il verde esistenti.

Modalità d'intervento:

- In tali zone si interviene per intervento diretto.
- $Uf = 0,01$ mq/mq.
- Eventuali attrezzature private al servizio del parco, quali chioschi, giostre, o altre attrezzature per il gioco bambini, potranno essere autorizzate in via precaria con opportuni vincoli da definirsi in convenzione.

28.8

Zone per parchi di interesse territoriale **G4/1**

Le zone **G4/1** parchi di interesse territoriale anche attrezzati per lo sport sono riservate a parchi e allo spettacolo sportivo e alla pratica dello sport, degli impianti ricreativi e/o culturali nonché ai relativi servizi.

In esse potranno trovare sede attrezzature polisportive, conformi agli standards C.O.N.I., corredate di spazi di parcheggio in misura proporzionata al n° di utenti (praticanti, addetti, spettatori) secondo i seguenti rapporti:

- per complessi sino a 1.000 utenti: **1** posto-auto ogni **5** utenti;
- per complessi oltre i 1.000 utenti: **1** posto auto ogni **7** utenti.

Sull'intero territorio comunale è, comunque, vietata la realizzazione di attrezzature sportive di livello sovracomunale in contrasto con la pianificazione sovraordinata.

In queste zone sono consentite costruzioni di chioschi, ritrovi, bar, ristoranti, giochi per bambini, attrezzature sportive ed attrezzature per lo spettacolo, nonché l'installazione di strutture temporanee per spettacoli e manifestazione varie.

Tali costruzioni e installazione possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante convenzione con il Comune, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse; aree che dovranno però essere di uso pubblico.

In tali zone il piano si attua con piano particolareggiato su di una area minima di intervento Sm = **10.000 mq.**, applicando i seguenti indici:

- $Ut = 0,08$ mq/mq. (di cui il 50% per superficie di servizio legate alle attività principali);
- $H_{max} = 12,00$ m. per strutture permanenti;

Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art.17 delle presenti norme.

Art. 29

Zone ad uso privato : Zone H.

In tali zone sono normati il verde e la viabilità privata collegata con la residenza o attività private. Tali zone individuano aree senza potenzialità edificatoria utilizzabili come orti e giardini o a viabilità e parcheggio.

Art. 30

Indirizzi, direttive e prescrizioni per linee e impianti elettrici esistenti e da realizzare

Al fine di un corretto inserimento urbanistico ambientale delle infrastrutture per il trasporto e la trasformazione dell'energia elettrica, si prescrive quanto segue:

- 1) All'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui al punto 3 del II° comma dell'art.13 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni:
 - La realizzazione di nuove linee B.T. (categoria I) andrà effettuata, quando tecnicamente possibile, in cavo interrato; negli altri casi in cavo aereo (nel centro storico solo in cavo interrato);
 - La realizzazione di nuove linee M.T. (categoria II) e A.T. fino a 150 kv (categoria III) andrà effettuata esclusivamente in cavo interrato;
 - Per l'attraversamento dei corsi d'acqua è consentito appoggiarsi a strutture di attraversamento viarie o ferroviarie o, in subordine, l'utilizzo di linee B.T. e M.T. in cavo aereo e di linee A.T. (132-150 kv) di tipo compatto;
 - Le linee aeree M.T. e A.T. (fino a 150 kv) esistenti, qualora necessitino di interventi di manutenzione non puntuali e di trasformazioni o variazioni della potenza trasportata, andranno sostituite con linee in cavo interrato;
- 2) Le linee aeree B.T., M.T. e A.T. (fino a 150 kv) eventualmente esistenti nelle aree di nuova urbanizzazione previste dal PRG, dovranno essere interrate, a carico dell'Ente distributore, al momento della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 3) Nel territorio extraurbano la realizzazione delle linee elettriche B.T., M.T. e A.T. (fino a 150 kv), dovrà essere effettuata utilizzando possibilmente, fra le seguenti, le tecnologie costruttive meno invasive dal punto di vista paesaggistico-ambientale:
 - a) linee B.T., M.T. e A.T. (fino a 150 kv) in cavo interrato
 - b) linee B.T., M.T. in cavo aereo
 - c) linee aeree A.T. (fino a 150 kv) di tipo compatto
- 4) Per le cabine di trasformazione secondarie dovranno essere utilizzate, quando tecnicamente

possibile, le tipologie "minibox" e interrate.

- 5) I trasformatori delle nuove stazioni e cabine primarie (*) dovranno essere posti a una distanza dalle costruzioni esistenti non inferiore a 100 m. per le stazioni e 50 m. per le cabine primarie. Per la realizzazione delle predette dovranno inoltre essere adottate tutte le cautele costruttive necessarie per limitarne l'impatto ambientale.
- 6) Al fine di procedere al risanamento paesaggistico-ambientale del territorio comunale, all'interno del perimetro urbanizzato, così come richiamato al punto 1) tutte le linee aree di M.T. entro il 2005 dovranno essere possibilmente sostituite con linee in cavo interrato in cavo aereo. Le linee di A.T. (132-150 kv) entro il 2010 dovranno essere possibilmente sostituite con cavo interrato nei casi in cui:
 - a) attraversano parchi, giardini pubblici, impianti sportivi, aree di svago;
 - b) sono poste in vicinanza di scuole, asili pubblici e privati;
 - c) attraversano aree completamente urbanizzate in cui la distanza dai conduttori nudi aerei dei fabbricati esistenti è inferiore a 50 m.
- 7) 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 ricettore, 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.

Titolo VI Modalità Operative e Norme Transitorie e Finali

Art. 31 Opere Soggette ad Asseverazione, Autorizzazione, Dichiarazione Inizio Attività e Concessione

Sono soggette ad **Asseverazione** tutte le opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria conformi con le prescrizioni dei Piani di Dettaglio di cui all'Allegato delle presenti Norme.

Sono soggette ad **Autorizzazione** le opere ammesse dalla VG-PRG individuate ai sensi dell'art.9 lettera c) della L. 10/1977, art.48 della L. 457/1978 e art.7 della L. 94/1984.

Sono soggette ad **Dichiarazione Inizio Attività** le opere individuate ai sensi dell'art.4 comma 7 della L. 493/93 come modificato dall'art.2 comma 60 della L. 662/1996.

Le restanti opere ammesse dalla VG-PRG vigente sono soggette a **Concessione edilizia**.

Sono in particolare sottoposti a **Concessione edilizia**:

- gli interventi di nuova costruzione
- gli interventi di ristrutturazione edilizia
- gli interventi di restauro e/o di risanamento conservativo che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore ovvero che riguardino edifici soggetti ai vincoli ai sensi delle LL. 1089/1939 e 1497/1939.
- gli interventi edilizi comunque classificati, connessi a modificazioni di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e/o all'aumento di superficie utile o del numero delle unità immobiliari.

In fase attuativa, in ordine al vincolo sismico e al consolidamento degli abitati; dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla L. n.64/1974; e, in particolare, dovranno essere eseguite indagini specifiche laddove si rileva la presenza di orizzonti o lenti sabbiose in falda, allo scopo di verificarne il potenziale di liquefazione in condizioni dinamiche e nell'eventualità eseguire le necessarie operazioni di bonifica e/o adottare tecniche fondazionali adeguate.

Art. 32 Asseverazione per Opere Conformi ai Piani di Dettaglio

Nel caso in cui gli interventi per opere esterne di manutenzione ordinaria e straordinaria si conformino completamente alle prescrizioni dei Piani di Dettaglio, l'**Autorizzazione** del Sindaco è sostituita da una semplice **Asseverazione** redatta da un Professionista abilitato alla progettazione che contenga quanto indicato per le opere interne integrata da:

- individuazione delle opere secondo gli artt. e le Tabelle specifiche dei *Piani di Dettaglio*
- fotografie a colori nel formato minimo di 9x9 di tutti i fronti dell'edificio
- eventuali grafici esplicativi

Per le opere esterne che interessano parti strutturali valgono le norme specifiche di cui all'articolo precedente.

Art. 33 Opere di Manutenzione Straordinaria

Per le opere di **Manutenzione Straordinaria**, la richiesta di **Autorizzazione** al Sindaco redatta su apposito stampato in bollo, dovrà contenere:

- descrizione delle opere da eseguire
- fotografie a colori nel formato minimo di 9x9 di tutti i fronti dell'edificio
- eventuali grafici esplicativi

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino l'abbandono dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di **90 (novanta)** giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dandone comunicazione al Sindaco.

Art. 34 **Dichiarazione Inizio Attività**

Per le opere individuate ai sensi dell'art.4 comma 7 della L. 493/93 come modificato dall'art.2 comma 60 della L. 662/1996, la denuncia di Inizio attività dovrà essere inoltrata al Sindaco, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, redatta in bollo e dovrà contenere:

- denuncia a firma del proprietario o avente titolo;
- relazione tecnica dettagliata riguardante l'intervento edilizio rientrante nella casistica di cui all'art.2 comma 60, punto sette della L. 662/1996 a firma di progettista abilitato;
- eventuali fotografie a colori nel formato minimo di 9x9 di tutti i fronti dell'edificio
- eventuali nulla osta VV.FF.
- eventuali pareri di carattere igienico sanitario;
- eventuale documentazione sismica;
- eventuale attestato di versamento oneri;
- eventuali grafici esplicativi.

Art. 35 **Documenti a corredo della richiesta Concessione Edilizia in zona omogenea A**

Per quanto concerne gli interventi edilizi individuati dalle categorie **A1**, la richiesta di Concessione Edilizia dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- rilievo stratigrafico di tutti i piani, copertura e sotterranei compresi, in scala 1:50 per le piante, 1:50 per i prospetti interni ed esterni e le sezioni; 1:20 per i particolari architettonici e costruttivi;
- sezioni stradali e altimetria volumetrica dell'immediato intorno in scala 1:100 e 1:200;
- rilievo degli spazi aperti e del verde con indicazioni delle essenze e relative dimensioni e di ogni particolare del costruito, quali pavimentazioni, muri, arredi fissi, dislivelli, ecc...;
- rilievo e descrizione delle finiture interne quali: pavimentazioni, rivestimenti, infissi, stucchi, ringhiere, materiali usati per gradini, soglie, davanzali;
- dati metrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione storica e storiografica (planimetrie, piante, rilievi, antiche stampe, documenti letterari, fotografie di epoca, ecc...);
- relazione illustrativa che metta in risalto tracce ed elementi architettonici palesi o recuperati attraverso sondaggi onde evidenziare, attraverso la lettura filologica, i processi di trasformazione dell'edificio nel tempo;
- documentazione fotografica completa dello stato di fatto, con particolare riferimento alle strutture, agli elementi architettonici e decorativi, allo spazio interno e all'ambiente circostante, alle coperture;
- descrizione delle operazioni che si intendono eseguire e delle funzioni che si intendono attribuire agli ambienti con eventuali precisazioni sulla gradualità dell'intervento e su eventuali verifiche da effettuare in corso di opera.

Per quanto concerne gli interventi edilizi individuati dalle categorie **A2**, **A3.1**, **A3.2** la richiesta di Concessione Edilizia dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti in scala 1:50;
- piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti; piante delle coperture, pianta dei giardini e delle aree scoperte, con indicazione delle essenze delle alberature;
- tutte le piante debbono contenere indicazioni degli ambienti coperti a volta o a cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazioni
- rappresentazione degli elementi emergenti dalla copertura se originari, quali camini e abbaini;
- prospetti e sezioni dal cantinato al sottotetto
- documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi dei locali interni;
- planimetria dell'isolato allo stato attuale con stralci del P.R.G. e estratti catastali.

Nei casi di intervento di manutenzione straordinaria che abbiano carattere parziale sono sufficienti, quegli elaborati, fra quelli elencati, indispensabili a illustrare le caratteristiche delle opere che si intendono eseguire nel quadro dell'intero immobile.

Per gli interventi di *Restauro Scientifico* e di *Risanamento Conservativo* (**A1**, **A2.1**, **A2.2**, **A2.3**) la relazione dovrà contenere anche un'analisi - corredata dei documenti storici reperibili - del complesso

edilizio che ne evidenzia le fasi di sviluppo, che indichi le superfetazioni esterne e interne comprese le aggiunte o trasformazioni prive di valore architettonico che abbiano compromesso l'integrità degli spazi e dei sistemi distributivi originali.

Si intendono come originali anche gli interventi posteriori alla presumibile epoca di costruzione che abbiano avuto come scopo la sua organica e unitaria trasformazione o ampliamento. L'analisi in oggetto dovrà anche evidenziare le zone più adatte all'inserimento di servizi igienici e tecnologici.

Il progetto da redigersi alla stessa scala del rilievo, dovrà indicare chiaramente le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle da costruire nonché la sistemazione di tutte le aree esterne di pertinenza.

Per quanto concerne gli interventi edilizi individuati dalle categorie **A3.3** e **A4** la richiesta di Concessione Edilizia dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- rilievo architettonico scala 1:100
- quanto altro richiesto dalle norme per gli interventi in *Zona B*.

Art. 36 Sanzioni

L'esecuzione di opere in difformità o in contrasto con la presente normativa comporta le sanzioni di cui alle Leggi vigenti e, in particolare, alla L. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 37 Deroghe

Possono essere autorizzati interventi in deroga alle presenti norme solo ai sensi delle Leggi vigenti in materia e in particolare dell'art.54 della L.R.47/1978 per deroghe relative a impianti ed edifici pubblici.

Art. 38 Norme Transitorie

L'adozione in Consiglio Comunale della presente V.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le istanze di concessione e autorizzazione edilizia presentate da tale data. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data anteriore l'adozione della presente V.G. rimangono valide fino alle scadenze previste dalla vigente legislazione urbanistica e comunque dagli atti amministrativi citati.

L'Amministrazione Comunale si riserva di applicare quanto disposto dall'art. 1 della Legge 1902/52 e successive modificazioni.

Sono fatti salvi i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata già approvati alla data di adozione delle presenti norme, purché tuttora vigenti e per il periodo di loro validità, comunque non eccedenti i **10** anni dalla data della loro approvazione.