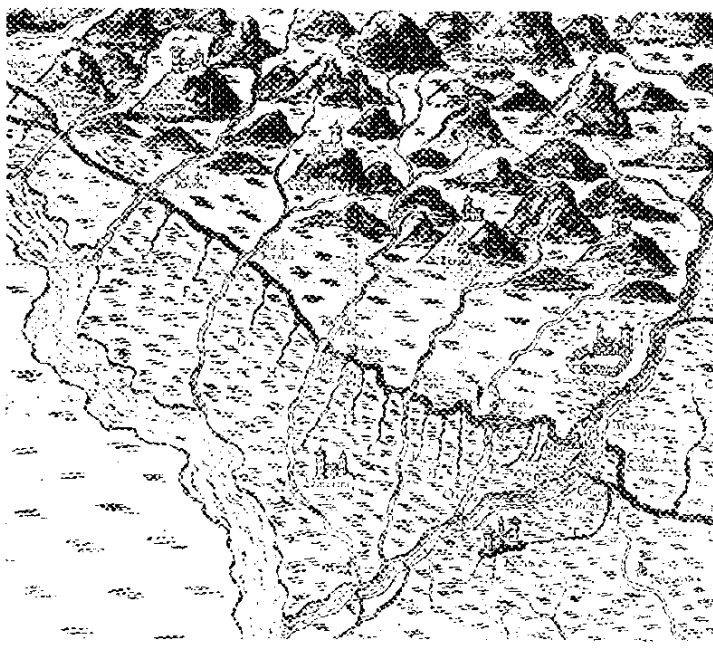




**COMUNE di CASALGRANDE**  
Provincia di Reggio Emilia

## **VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE**



USI E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(Aggiornamento Ottobre 2014)

## INDICE

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Art.1	Finalità del P.R.G. e oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione.	8
Art.2	Elaborati costitutivi del P.R.G.	8
Art.3	Definizioni.	9
Art.4	Usi.	17
Art.5	Cambio di destinazione d'uso degli immobili.	22

### **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **STRUTTURA DEL P.R.G.**

Art.6	Schema Direttore della Variante Generale al P.R.G.: definizione, contenuti.	24
Art.7	Efficacia dello Schema Direttore della Variante Generale al P.R.G.	24
Art.8	Contenuti programmatici dello Schema Direttore e programmazione dell'attuazione del P.R.G.	24
Art.9	Aggiornamento e adeguamento della Variante Generale al P.R.G.	25
Art.10	Monitoraggio dell'attuazione del P.R.G.	25
Art.11	Modalità di attuazione del Piano.	26

#### **CRITERI E REQUISITI GENERALI DEGLI INTERVENTI**

Art.12	Condizioni di urbanizzazione e condizioni ambientali.	26
Art.13	Accessibilità e sicurezza.	26
Art.14	Modalità di trasformazione fisica del suolo.	27
Art.15	Condizioni di edificabilità.	27
Art.16	Potenzialità edificatoria delle aree.	28

#### **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Art.17	Programmazione dell'attuazione della Variante Generale al P.R.G.	29
Art.18	Definizione e tipologia degli strumenti.	29
Art.19	Piani urbanistici attuativi.	30
Art.20	Piani di recupero di iniziativa privata.	33
Art.21	Programmi integrati di intervento e Programmi di riqualificazione urbana	34
Art.22	Strumenti e procedure per l'attuazione delle Zone di Trasformazione e delle Zone di Nuovo Insediamento.	34
Art.23	Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti.	35
Art.24	Interventi diretti.	36
Art.25	Progetto unitario.	37
Art.26	Standard urbanistici, opere di urbanizzazione e oneri di urbanizzazione.	37
Art.27	Disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.	40
Art.28	Categorie di intervento: definizioni.	41
Art.29	Manutenzione ordinaria.	42
Art.30	Manutenzione straordinaria.	42
Art.31	Restauro scientifico.	42

Art.32	Restauro e risanamento conservativo.	43
Art.33	Ristrutturazione edilizia.	43
Art.34	Ripristino tipologico.	43
Art.35	Demolizione.	43
Art.36	Nuova costruzione.	43
Art.37	Ristrutturazione urbanistica.	44
Art.38	Recupero e risanamento delle aree libere.	44
Art.39	Significativi movimenti di terra.	44
Art.40	Cambio della destinazione d'uso.	44
Art.41	Immobili esistenti in contrasto con il P.R.G.	45
Art.42	Concessioni rilasciate alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.	45
Art.43	Realizzazione di autorimesse a servizio del patrimonio edilizio esistente.	45
Art.44	Ampliamenti di attrezzature sanitarie private, alberghi, pensioni, pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali.	47
Art.45	Disciplina dei Parcheggi Pubblici e Privati (P1 e P3).	47

### **TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO**

#### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A - ZONE CULTURALI AMBIENTALI**

Art.46	Definizioni, obiettivi della Variante Generale al P.R.G.	54
Art.47	Zone omogenee degli insediamenti storici - Definizione e individuazione cartografica.	54
Art.48	Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione, Parcheggi pubblici e privati.	55
Art.49	Prescrizioni generali per le zone A: stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli.	57
Art.50	Prescrizioni generali per le zone A: sistemazioni delle aree scoperte, anche a seguito di interventi per la realizzazione di autorimesse private pertinenziali.	58
Art.51	Prescrizioni generali per le zone A: altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture.	59
Art.52	Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature.	59
Art.53	Prescrizioni generali per le zone A: elementi architettonici.	60
Art.54	Modalità di rispetto dell'ambiente storico.	63
Art.55	Nuclei storici (zone A1) - Classificazione in sottozone.	64
Art.56	Modalità di attuazione del P.R.G. nelle zone A1.	64
Art.57	Destinazioni d'uso delle zone A1.	65
Art.58	Categorie di intervento nelle zone A1.	66
Art.59	Zone A2. - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nel territorio.	67

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Art.60	Definizione, obiettivi del P.R.G.	69
Art.61	Norme generali sugli interventi edilizi diretti in zona omogenea B.	70
Art.62	Zone residenziali a bassa densità, di manutenzione e integrazione (sottozona B1).	71
Art.63	Zone residenziali e miste a media densità, di manutenzione e integrazione (sottozona B2).	72
Art.64	Zone insediate di frangia (sottozona B3).	73
Art.65	Zone di riqualificazione (sottozona B4).	74
Art.66	Insedimenti residenziali e misti entro il territorio rurale e collinare (sottozona B5).	76
Art.67	Verde privato (sottozona BV).	77

## **ZONE DI ESPANSIONE**

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - ZONE PER NUOVI INSESCIAMENTI RESIDENZIALI**

Art.68	Zone residenziali di espansione già previste nel P.R.G. 1983 (zone C).	78
Art.69	Zone di espansione del P.R.G. 1983, confermate (sottozona C1.).	78
Art.70	Sintesi dei dati relativi alle sottozone C1. recepite dal P.R.G.	80
Art.71	Zone residenziali di espansione a comparto unitario di intervento diretto previste dal P.R.G. 1983, confermate (sottozona C2.).	82
Art.72	Sintesi dei dati relativi alle sottozone C2. recepite dal P.R.G.	84

### **ZONE DI TRASFORMAZIONE (ZT) E ZONE DI NUOVO INSESCIAMENTO (ZNI)**

Art.73	Definizione e obiettivi del Piano.	85
Art.74	Modalità attuative degli interventi nelle Zone di Trasformazione (ZT).	85
Art.75	Potenzialità edificatorie, oneri, usi ammessi, modifica dei comparti.	87
Art.76	Sintesi dei dati relativi alle Zone di Trasformazione (ZT).	90
Art.77	Zone di Nuovo Insediamento, soggette a intervento urbanistico coordinato (ZNI).	90
Art.78	Sintesi dei dati relativi alle Zone di Nuovo Insediamento.	92
Art.79	Progettazione del verde negli ambiti di trasformazione e nelle Zone di Nuovo Insediamento.	93

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE**

Art.80	Definizioni e norme generali.	94
Art.81	Attività produttive: destinazioni d'uso.	94
Art.82	Zona D per attività economiche: suddivisione in sottozone.	95
Art.83	Produttive esistenti (sottozona D1.1).	95
Art.84	Produttive esistenti da riqualificare (sottozona D1.2).	97
Art.85	Depositi a cielo aperto, connessi all'attività produttiva (sottozona D1.3).	98
Art.86	Servizi logistici alle attività produttive (sottozona D1.4)	99
Art.87	Nuove sedi per attività produttive ceramiche trasferite (sottozona D2 delocalizzazione di insediamenti nel territorio comunale).	99
Art.88	Insedimenti artigianali, commerciali e di terziario misto. Definizioni, usi principali, associati, complementari (sottozona D3.).	101

Art.89	Zone artigianali e miste, edificate e di completamento (sottozona D3.1).	101
Art.90	Zone artigianali e miste, da trasformare (sottozona D3.2).	103
Art.91	Zone artigianali e miste, di nuovo insediamento (sottozona D3.3).	104
Art.92	Zone per attività commerciali (sottozona D4).	104
Art.93	Zone per magazzini e attività di commercializzazione delle merci (sottozona D5).	105
Art.94	Attività alberghiere (sottozona D6).	106
Art.95	Attività estrattive P.A.E. (sottozone D7 e D8).	107

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E - ZONE AGRICOLE E TERRITORIO RURALE**

Art.96	Contenuti.	109
Art.97	Norme generali sulle zone agricole e definizioni.	109
Art.98	Interventi e soggetti attuatori.	110
Art.99	Strumenti di attuazione del P.R.G. nelle zone E.	111
Art.100	Piano particolareggiato e Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale (P.S.A.).	111
Art.101	Atti di impegno.	113
Art.102	Potenzialità edificatoria in zona E.	113
Art.103	Modalità di intervento edilizio in zona E.	115
Art.104	Interventi edilizi di nuova edificazione per la realizzazione di abitazioni.	116
Art.105	Interventi edilizi di nuova costruzione per la realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o attività agricole (fabbricati e strutture di servizio).	117
Art.106	Criteri per la realizzazione dei nuovi edifici.	119
Art.107	Interventi sugli edifici rurali esistenti.	120
Art.108	Interventi sugli edifici esistenti: edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale (sottozona IR).	121
Art.109	Edifici ricadenti in fasce di rispetto stradale e ferroviario.	123
Art.110	Attività produttive e terziarie esistenti in zona agricola.	123
Art.111	Zone agricole normali (sottozona E1)	123
Art.111bis	Stabilimento a rischio di incidente rilevante in zona agricola	124
Art.112	Zone con prevalenza di attività di allevamento esistente (sottozona E2.1).	125
Art.113	Latterie sociali (sottozona E2.2).	126
Art.114	Vivai (sottozona E2.3).	126
Art.115	Attività lavorazione carni (sottozona E2.4).	127
Art.116	Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire.	128
Art.117	Territorio rurale di contatto con gli spazi urbani (sottozona E3).	129
Art.118	Territorio rurale di salvaguardia con funzione paesaggistica (sottozona E4.).	130
Art.119	Sottozone del territorio rurale di salvaguardia.	131
Art.120	Aree boscate o destinate al rimboschimento (sottozona E5).	132
Art.121	Insediamenti ed impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambito rurale	132
Art.121 bis	Recinzioni	132

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F e G DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Art.122	Norme generali riguardanti le zone F e G.	134
---------	-------------------------------------------	-----

Art.123	Destinazioni d'uso nelle zone F e G.	136
Art.124	Suddivisione delle zone F e G in sottozona.	137
Art.125	Verde di interesse territoriale.	138
Art.126	Ambito di progetto del Polo logistico dello Scalo Ferroviario di Dinazzano (sottozona FB1).	138
Art.127	Sedi per l'autotrasporto e la logistica delle merci (sottozona FB4).	140
Art.128	Zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie e attività produttive (sottozona FB5).	141
Art.129	Istruzione inferiore (sottozona GA).	141
Art.130	Attrezzature di interesse comune (sottozona GB).	142
Art.131	Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (sottozona GC).	145
Art.132	Servizi e attrezzature generali (sottozona GD).	147
Art.133	Spazi per la mobilità locale (sottozona GE).	148
Art.134	Parcheggi pubblici (sottozona GE3).	149
Art.135	Impianti di distribuzione e servizi all'auto (sottozona GE4).	150
Art.136	Piste ciclabili e percorsi pedonali (sottozona GE5).	151

#### **TITOLO IV - TUTELE E COMPATIBILITA' PER LA DIFESA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE**

Art.137	Articolazione delle aree di Tutela Ambientale.	152
Art.138	Tutela degli ambiti territoriali allagabili.	152

#### **COMPENSAZIONI IDRAULICHE NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

Art.139	Prescrizioni per la efficienza idraulica: interventi diretti per la funzione agricola.	153
Art.140	Prescrizioni per la efficienza idraulica: strumenti urbanistici attuativi.	154

#### **TUTELA DELLA QUALITA' DELLE ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI PER LE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI E PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Art.141	Prescrizioni per la funzione residenziale sparsa.	155
Art.142	Prescrizioni per la funzione residenziale urbana.	155
Art.143	Prescrizioni per le nuove attività produttive.	155
Art.144	Ambiti di tutela paesaggistica e naturalistica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).	156
Art.145	Tutela degli elementi vegetativi del paesaggio.	157
Art.146	Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi.	158
Art.147/a	Zone di rispetto dei campi acquiferi A.G.A.C. (ai sensi del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236 in attuazione della direttiva CEE n.80/778).	158
Art.147/b	Zona di Rispetto Ristretta (Z.R.R.) definita secondo criterio temporale (metodologia C.N.R. - G.N.D.C.I., 1988); territorio ricompreso entro la linea isocrona di 60 gg. graficamente adeguata ai fini di una più agevole identificazione sul territorio.	159
Art.147/c	Zona di Rispetto Allargata (ZRA) definita secondo criterio temporale (metodologia C.N.R. - G.N.D.C.I., 1988); territorio ricompreso entro la linea isocrona di 365 gg. graficamente adeguata ai fini di una più agevole identificazione sul territorio.	162
Art.147/d	Zone di rispetto provvisoriamente definite secondo criterio geometrico, da ridefinire	

con criterio temporale secondo la metodologia C.N.R. - G.N.D.C.I. a seguito di apposita indagine idrogeologica finalizzata alla caratterizzazione delle locali condizioni di vulnerabilità dell'acquifero.	165
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

## **TITOLO V - NORME FINALI**

Art.148 Conferma delle perimetrazioni di zone e piani di recupero.	167
Art.149 Vincoli territoriali diversi.	167
Art.150 Prescrizioni particolari sulla problematica sismica.	167
Art.151 Prescrizioni di carattere edilizio e rapporti con il Regolamento Edilizio.	167
Art.152 Facoltà di deroga.	167
Art.153 Norme transitorie.	167
Art.154 Norme finali.	168
Elenco elaborati della Variante Generale al P.R.G.	169

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

### **Art.1 - Finalità del P.R.G. e oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione**

- 1 Il Piano Regolatore Generale definisce la disciplina urbanistica del territorio comunale ai sensi della L. n.1150/1942, della Legge Regionale n.47/78 smi e delle altre Leggi nazionali e regionali in materia.  
Le previsioni del P.R.G. si applicano all'intero territorio comunale e, ancorché dimensionate in un arco temporale decennale, hanno validità giuridica a tempo indeterminato.
- 2 Gli obiettivi del P.R.G. - illustrati nella Relazione Tecnica - consistono nella promozione delle condizioni ambientali, infrastrutturali e insediative che favoriscano un equilibrato sviluppo delle relazioni sociali e culturali della popolazione e delle attività economiche. Tali obiettivi si inquadrano nel contesto della pianificazione di scala provinciale, di cui al P.T.C.P. della Provincia di Reggio Emilia.
- 3 Condizione primaria per le trasformazioni del territorio è la coerenza delle azioni di qualificazione e adeguamento con le linee strategiche di assetto definite dallo Schema Direttore del P.R.G. e la sostenibilità ambientale, intesa come coerenza con la finalità primaria di garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio di risorse naturali e culturali del territorio di Casalgrande.
- 4 Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia, anche temporanea, del territorio comunale:
  - è disciplinata dalle presenti NTA, dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento d'Igiene, dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
  - è subordinata, fuori dai casi di attività libera di cui all'art.7 della L.R. n.15/2013 smi e dai casi di cui all'art.8 della medesima L.R. n.15/2013 smi al rilascio di permesso di costruire/SCIA, titolo abilitativo in conformità alle norme di cui alle presenti NTA, al R.E., alle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia.
- 5 Per quanto non espressamente normato il Sindaco e/o il Dirigente responsabile, in sede di rilascio delle concessioni ed autorizzazioni, avvalendosi degli organi consultivi preposti, interpretano ed applicano le presenti norme.
- 6 Per l'applicazione delle norme sulle distanze minime da tenere nella edificazione, indicate negli articoli successivi, si considerano anche i confini, le strade, i fabbricati, i centri abitati dislocati nei territori dei Comuni confinanti.
- 7 Le definizioni contenute nelle presenti norme prevalgono su quelle riportate nel Regolamento Edilizio.

### **Art.2 - Elaborati costitutivi del P.R.G.**

- 1 Gli elaborati costitutivi del Piano Regolatore Generale sono:
  - Relazione illustrativa, contenente anche la tabella relativa al computo della capacità insediativa (L.R. n.47/78 modif.), e calcolo degli standards; relazione sull'analisi dell'evoluzione della struttura della popolazione e sulla valutazione del fabbisogno abitativo;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione:
    - schede normative delle Zone di Trasformazione (ZT) e Zone di Nuovo Insediamento (ZNI)
  - Relazione geologica

### Tavole di progetto:

• Schema Direttore	1:10.000	SD
• Usi e modalità di trasformazione del territorio: sintesi	1:5.000	S (Tavv. 1-3)
• Perimetro del Centro Urbano e Fasce di Rispetto	1:5.000	FR (Tavv. 1-3)
• Usi e modalità di trasformazione del territorio	1:2.000	P (Tavv. 1-13)
• Usi e modalità di trasformazione del territorio - legenda		P - leg
• Schede di assetto urbanistico delle Zone di Trasformazione	1:2.000	ZT

- 2 Gli elaborati costitutivi del P.R.G. hanno valore prescrittivo, e costituiscono parte integrante delle presenti norme; per quanto riguarda le funzioni di indirizzo e le funzioni prescrittive relative allo schema direttore e alle schede di assetto urbanistico, valgono le disposizioni di cui ai rispettivi articoli.
- 3 In ipotesi di contrasto tra diversi elaborati costitutivi del Piano Regolatore Generale, la prevalenza sarà in ogni caso attribuita, nell'ordine, alle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e alle Tavole di progetto "P". In ipotesi di non corrispondenza tra tavole di progetto a scale diverse, la prevalenza sarà in ogni caso attribuita alle tavole a scala maggiore.

### Art.3 - Definizioni<sup>1</sup>

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano le seguenti definizioni:

#### 1 Zona

Parte del territorio definita dalla Variante Generale al P.R.G. in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.

Le zone sono graficamente identificate nella Variante Generale al P.R.G. nella tavola di sintesi in scala 1:5000 (Tavv. S 1-3); alcune sottozone e comparti all'interno delle zone sono individuati nelle tavole in scala 1:2000 (Tavv. P 1-13). Modalità di intervento dettagliate sono specificate, per le Zone di Trasformazione, negli elaborati grafici in scala 1:2000 (Tav. ZT) e dalle relative Schede Normative.

#### 2 Sottozona

Parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole in scala 1:2000, in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno della stessa zona.

#### 3 Comparto urbanistico

Il comparto urbanistico individua una parte del territorio costituita da unità fabbricabile, graficamente definita tramite apposita perimetrazione sulle tavole di progetto, nell'ambito della quale le previsioni del P.R.G. si attuano mediante progetto unitario ovvero strumento o piano urbanistico attuativo di dettaglio, la cui preliminare approvazione è necessaria, salvo diversa disposizione normativa in relazione a specifiche categorie di intervento, per il rilascio dei titoli abilitativi.

#### 4 Unità edilizia - Edificio unifamiliare

Si definisce unità edilizia, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o

<sup>1</sup> Le presenti definizioni urbanistiche-edilizie sono sostituite dalle disposizioni approvate dalla Regione Emilia Romagna, in particolare da quelle contenute nell'Allegato A (deliberazione dell'Assemblea Legislativa n.279/2010, in attuazione alla Legge Regionale n.15/2013 e D.G.R n.994/2014), fatte salve quelle non contemplate da detto allegato. Si precisa a riguardo che le definizioni evidenziate in grigio continuano a mantenere la validità nel P.R.G per una corretta applicazione delle disposizioni urbanistiche-edilizie.

individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico.

Si definisce "edificio unifamiliare", anche per gli effetti di cui all'art.30 Legge Regionale n.31/02 modif., l'unità edilizia come sopra definita che sia destinata ad uso abitativo e che sia utilizzata da un solo nucleo familiare.

## **5 Unità immobiliare**

Si definisce unità immobiliare con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia come censita nel catasto urbano che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).

## **6 Intervento**

Si definisce intervento ogni opera o attività che comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

## **7 Destinazione d'uso**

Complesso di usi o di funzioni (classificate al successivo art.4 delle presenti norme) ammesse dal P.R.G. per l'area o per l'edificio oggetto d'intervento.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente autorizzata, come risultante da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende, con riferimento alla classificazione di cui all'art.4 il passaggio da uno all'altro dei 5 raggruppamenti definiti.

Il cambio di destinazione d'uso (come definito all'art.5 delle presenti norme) è comunque subordinato al rispetto integrale delle presenti Norme, in particolare per quanto attiene alla dotazione di servizi, e degli altri regolamenti comunali.

## **8 Superficie territoriale (ST)**

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, perimetrata nelle tavole del P.R.G., comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

A tale superficie si applica l'indice di utilizzazione territoriale ( $U_t$ )

### **8-bis Superficie d'intervento (S.i.)**

Definisce, in relazione a ciascun comparto urbanistico, le aree sulle quali è previsto l'intervento disciplinato dal piano urbanistico attuativo, comprensive delle eventuali aree esterne al comparto in relazione alle quali sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione in diretta connessione con la attuazione del medesimo piano urbanistico attuativo.

## **9 Superficie fondiaria (Sf)**

E' l'area utilizzabile a fini edificatori, che risulta dalla superficie territoriale ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per altre destinazioni non edificatorie definite dal P.R.G.

A tale superficie si applica l'indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ).

## **10 Superficie complessiva (S.C.)**

Viene utilizzata per la funzione abitativa e per le attività turistiche, commerciali al dettaglio, direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali e terziario. E' la somma di due componenti: superficie utile abitabile Sua (conteggiata integralmente) e superfici accessorie non residenziali Snr (conteggiate al 60% del loro

valore numerico, con le eccezioni di seguito specificate).

La superficie accessoria non residenziale (Snr) viene conteggiata entro il limite del 100% della Superficie utile abitabile; la parte eventualmente eccedente tale soglia viene conteggiata come superficie utile abitabile.

La superficie utile abitabile (Sua) è la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano dell'edificio (compreso il sottotetto abitabile con H netta maggiore di m.2,40), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne condominiali, , vani ascensori, cave di per impianti tecnici.

Le superfici accessorie non residenziali (Snr) sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, e comprendono:

- Soffitte non abitabili (zone con H netta compresa tra m.1,80 e m.2,40);
- cantine (escluse quelle ricavate in fabbricati condominiali che rispondano ai requisiti del sottoriportato comma), lavatoi, lavanderie, disimpegni a servizio dei locali accessori, depositi e altri locali a servizio dell'attività principale (residenziale o non), con altezza netta (misurata dall'estradosso del solaio inferiore all'intradosso del solaio superiore) inferiore o uguale a m.2,50;
- autorimesse singole o collettive (quando non costituiscono la funzione principale), con altezza netta inferiore o uguale a m.2,50, in misura eccedente rispetto al minimo richiesto dall'art.45 del P.R.G.;
- scale interne all'unità immobiliare (superficie in proiezione calcolata una sola volta) e gli spazi aperti quali porticati, loggiati, ballatoi, terrazze e balconi incassati o aggettanti.

**Non contribuiscono al calcolo della superficie accessoria non residenziale:**

- le autorimesse pertinenziali di uso privato e/o condominiale nella misura minima prevista all'art.45 delle presenti norme;
- le corsie di manovra per l'accesso alle autorimesse;
- spazi di collegamento quali androni di ingresso, atri, gallerie, ballatoi di accesso;
- spazi comuni (ad esclusione delle cantine, lavatoi, autorimesse e sottotetti);
- le cantine ricavate in fabbricati condominiali, fino ad una superficie massima di 10 mq per ciascun alloggio e a condizione che l'altezza massima non superi i m.2,50;
- le scale interne condominiali e i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa e scala esterna .
- le zone dei sottotetti con H netta inferiore a m.1,80.

**11 Superficie totale S.C.p = Sup + 60% Sap**

Viene utilizzata per il calcolo delle superfici delle attività commerciali all'ingrosso, produttive di tipo manifatturiero non laboratoriale, insediamenti agroindustriali, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole, funzioni alberghiere.

La superficie utile produttiva Sup è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra con esclusione delle superfici accessorie Sap.

La superficie accessoria produttiva Sap è la somma delle superfici lorde destinate a servizi dell'attività e comprende: impianti igienici (servizi igienici, docce, spogliatoi), centrali termiche, elettriche, di condizionamento, mense, infermerie, spogliatoi, tettoie, porticati, pensiline, vani ascensori, montacarichi, silos ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle

condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Non contribuiscono al calcolo della SCp i rivestimenti di fabbricati esistenti.

Nelle zone omogenee D, sottozone D1.1, D1.2, D2, D5 è consentito l'utilizzo di un incremento una tantum della SCp fino ad un massimo del 10% della SCp totale (legittimata alla data di approvazione del PRG vigente avvenuta il 5/12/2000) e comunque non superiore a 1.250 mq, per la realizzazione di spazi con destinazioni d'uso volte alla "rappresentanza" dell'Azienda (quali ad esempio: sala mostra, sala conferenze, ecc.). Le presenti superfici dovranno essere localizzate a quote inferiori rispetto al livello di campagna e dotarsi dei relativi standard di parcheggio di cui all'art. 45 della NTA di PRG vig.

## **12 Superficie di vendita (S.v.)**

Ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.114/1998 e del punto 1.6 della Del.C.R. n.1253 del 23/09/1999 (*Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa*), per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

## **13 Superficie coperta (S.q.)**

E' la proiezione orizzontale sul piano dei fili esterni e dei tamponamenti perimetrali, compreso i volumi aggettanti chiusi, con esclusione delle proiezioni esterne aggettanti non più di m.2,00 (balconi, sporti, pensiline, ecc.).

Ai fini del conteggio della S.q., gli aggetti superiori ai m.2,00 concorrono per la sola parte eccedente tale quantità.

## **14 Superficie permeabile (S.p.)**

Superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde nel sottosuolo. La quota di superficie territoriale che la Variante Generale al P.R.G. prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da pavimentazioni impermeabili (in asfalto, calcestruzzo, cemento, ecc.) o manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolano o impediscano tale deflusso. Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento sono considerate permeabili.

La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle presenti NTA va calcolata in rapporto alla superficie dell'area ineditata calcolata come differenza tra la superficie del lotto e quella coperta. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.

## **15 Rapporto di copertura (RC)**

E' il rapporto tra la superficie coperta (S.q.) e la superficie fondiaria (Sf).

## **16 Fronte dell'edificio**

Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli verticali, orizzontali e inclinati che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso senza tener conto degli incassi e degli aggetti (e di altre modeste irregolarità).

## **17 Altezza delle fronti (H.f.)**

E' l'altezza del fronte quella misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi

arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dell'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

#### **18 Altezza massima degli edifici (Hmax)**

E' la massima tra le altezze delle diverse fronti dell'edificio, misurate come al precedente punto 17.

#### **19 Distanza tra gli edifici (D.f.)**

E' la distanza minima tra le fronti degli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi (porticati, ecc.), misurata nei punti di massima sporgenza.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

Gli impianti tecnologici e produttivi esterni ai fabbricati (silos, depuratori, ecc.) devono rispettare le distanze previste dalle norme di zona, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma n.35.

#### **20 Distanza dai confini (D.c.)**

E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine.

Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi (sottozone G e F).

Gli impianti tecnologici e produttivi esterni ai fabbricati (silos, depuratori, ecc.) devono rispettare le distanze previste dalle norme di zona, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma n.35.

#### **21 Distanza dalle strade (D.s.)**

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

Gli impianti tecnologici e produttivi esterni ai fabbricati (silos, depuratori, ecc.) devono rispettare le distanze previste dalle norme di zona, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma n.35.

#### **22 Indice di visuale libera (V.L.)**

L'indice di visuale libera rispetto ai confini è definito dal rapporto: distanza dai confini/altezza del fronte dell'edificio ( $V.L. = D.c./H.f.$ ).

L'indice di visuale libera rispetto alle strade è definito dal rapporto: distanza dalle strade/altezza del fronte dell'edificio ( $V.L. = D.s./H.f.$ ).

L'indice di visuale libera rispetto agli edifici è definito dal rapporto: distanza tra gli edifici e somma delle altezze dei due fronti degli edifici ( $V.L. = D.f./H.f.1+H.f.2$ ).

Il criterio di calcolo della visuale libera rispetto ai fronti di uno stesso edificio o di edifici insistenti nella stessa area di intervento è fissato dal Regolamento Edilizio.

Salva diversa esplicita previsione da parte delle presenti Norme, l'indice di visuale libera è così determinato:  $V.L. = 0,5$

#### **23 Volume del fabbricato (V)**

E' la somma dei prodotti della superficie lorda fuori terra (definita come la somma della superficie al lordo dei muri) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura.

## **24 Superficie di pertinenza del fabbricato**

Porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.

Nel nuovo intervento la superficie di pertinenza viene calcolata in base all'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle presenti Norme.

## **25 Numero dei piani**

E' il numero dei piani fuori terra (compresi quelli eventualmente destinati ad autorimessa e/o servizi), compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile e il sottotetto se non abitabile.

## **26 Piano sottotetto abitabile o utilizzabile**

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile (e quindi da conteggiare come superficie utile netta) ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti una altezza netta maggiore di m.2,40.

E' da considerare utilizzabile come superficie accessoria (e quindi da conteggiare al 60% nel calcolo della S.C.) la parte del sottotetto in cui l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio sia superiore a m.1,80 e inferiore o pari a m.2,40.

## **27 Piano interrato o piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate o seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

## **28 Area di intervento (A.I.)**

E' la superficie a cui fa riferimento l'intervento urbanistico e/o edilizio.

### **28 bis Aree perimetrate soggette ad intervento diretto tramite convenzionamento**

Tali ambiti sono perimetrati nelle tavv.S e P e sono assoggettati a convenzione attuativa per definire gli impegni legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a carattere generale. Prima della sottoscrizione della convenzione, le categorie di intervento ammesse in tali ambiti sono solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **29 Lotto fondiario edificabile**

E' l'area di intervento, individuata da unica superficie fondiaria Sf rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di P.R.G.) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dalle presenti norme per consentire l'edificabilità.

## **30 Unità minima di intervento (U.m.i.)**

E' l'area di intervento nelle zone A, individuata con apposito perimetro nelle tavole di progetto del P.R.G.

### **31 Tipologia edilizia**

E' una determinata organizzazione edilizia in cui i componenti sono regolati da rapporti riconoscibili, secondo schemi funzionali, spaziali e formali ripetuti. I principali componenti della tipologia edilizia sono: strutture, parti esterne, accesso/androne; corte/giardino, corpi secondari, elementi di collegamento verticale, partitura delle facciate, caratteri particolari degli ambienti interni.

### **32 Superfetazione**

Manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative alle zone A.

### **33 Manufatti accessori alla residenza**

Sono considerati manufatti accessori alla residenza e come tali non costituiscono Sc, i seguenti manufatti:

pergolati, voliere, barbecue, giochi per bambini, depositi attrezzi da giardino, serre amatoriali, gazebo con superficie complessiva massima di mq.10 per lotto e altezza massima di m.2,20. Tali strutture potranno essere realizzate a distanza dai confini inferiori a quelle prescritte dalla sottozona di riferimento, fermo restando la distanza minima dai confini di 1.50 mt, previo assenso scritto del confinante e dovranno in ogni caso essere costruite con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano, alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti, alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona.

La realizzazione e/o l'installazione di voliere, barbecue e giochi per bambini può essere attuata liberamente; la realizzazione di pergolati, depositi attrezzi da giardino, serre amatoriali, gazebo con superficie complessiva massima di mq 10 per lotto ed altezza massima di m 2,20 può essere attuata mediante SCIA.

### **34 Fabbricato o edificio**

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

### **35 Corpi tecnici esterni**

Complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati (per impianto tecnologico si intende quello necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente) o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché impianti produttivi, tecnologici e produttivi esterni ai fabbricati (silos, depuratori, ecc.) e le opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti.

Ai fini della verifica del rispetto delle norme relative a D.f., V.L., D.c., D.s., per i corpi tecnici valgono le seguenti norme:

- per i corpi tecnici di altezza inferiore a m.1,40 non si applicano i limiti previsti per D.f., V.L., D.c., D.s.;
- per i corpi tecnici di altezza superiore a m.1,40 si applicano i limiti previsti per D.s.; non si applicano i limiti previsti per D.f. e D.c. (la distanza non minore a 1,50m.); la V.L. rispetto ai confini

e alle fronti deve essere almeno pari a 0,5;

- per i corpi tecnici in zona A non si applicano, in via generale, i limiti previsti per D.f., V.L., D.c., D.s.

### **36 Ampliamento**

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

### **37 Filo stradale**

Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, incluse le banchine.

### **38 Allineamento edilizio**

Limite della fascia non edificabile su cui, ove prescritto (schede normative), devono attestarsi i fronti degli edifici.

### **39 Spazi interni agli edifici**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- **patio**, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani;
- **cortile**, si intende per cortile lo spazio interno ad un'unità edilizia;
- **chiostrina**, si intende per chiostrina il piccolo spazio integralmente racchiuso da un'unità edilizia di origine storica.

### **40 Finestra**

Nelle presenti norme si intende con il termine di finestra, ai fini dell'applicazione delle distanze da pareti finestrate, esclusivamente la veduta di cui agli artt.900 e succ. del C.C.

Ai fini della applicazione delle norme sull'illuminazione e la ventilazione naturale si considera anche la superficie delle luci di cui agli stessi articoli del C.C., e delle relative parti apribili degli infissi.

### **41 Soppalco**

Parte di vano realizzata mediante suddivisione orizzontale di parte del volume del vano (mantenendone l'unitarietà), attraverso un solaio a livello intermedio sovrapposto e superiore a quello di accesso al vano; il soppalco determina un aumento di S.C. o S.C.p a parità di volume.

### **42 Carico urbanistico**

Effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani. Viene valutato in particolare ai fini della compatibilità di nuove destinazioni d'uso rispetto alle preesistenti, facendo riferimento alle esigenze indotte in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie.

### **43 Indice di utilizzazione territoriale ( $U_t$ )**

Rapporto tra la superficie complessiva (S.C. o S.C.p) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

### **44 Indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ )**

Rapporto tra la superficie complessiva (S.C. o S.C.p) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie fondiaria (Sf) della zona stessa.

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si definisce Indice di utilizzazione fondiaria esistente ( $U_{fe}$ ) lo stesso rapporto calcolato nella situazione attuale (prima dell'intervento), con riferimento alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

- 2 Gli indici  $U_t$  e  $I_t$  si applicano per la determinazione della potenzialità edificatoria delle A.I. nelle

zone in cui il P.R.G. si attua tramite Piano attuativo.

Gli indici  $U_f$  e  $I_f$  si applicano per la determinazione della potenzialità edificatoria dei comparti o dei lotti fondiari nelle zone ove è consentito l'intervento diretto.

Nel caso di edificazione conseguente o successiva a Piano attuativo si applicano gli indici generali e particolari previsti nel Piano stesso.

- 3 Ai fini della applicazione degli indici vanno computate anche Superfici Complessive e i Volumi degli edifici esistenti sull'area di intervento.
- 4 Ai fini della applicazione degli indici l'area di intervento è asservita all'intervento stesso all'atto del rilascio della concessione. Ulteriori successivi interventi interessanti una A.I. asservita, comporteranno la verifica della relativa potenzialità edificatoria, che potrà essere utilizzata per nuovi interventi solo per la parte residua rispetto a quelli precedenti.
- 5 Ai fini del calcolo del numero virtuale degli abitanti insediabili del rapporto tra i diversi indici, si applica il seguente parametro:

$$1 \text{ abitante} = 40 \text{ mq. di S.C.}$$

#### 45 Altezza netta

E' la media tra la altezza massima e la altezza minima del locale preso in considerazione per la misurazione.

#### 46 Locali accessori

Nei casi di nuova costruzione di edifici condominiali con più di 4 alloggi è obbligatorio reperire una cantina per ogni alloggio.

#### 47 Dimensioni alloggi nei condomini

Nei casi di nuova costruzione di edifici condominiali la quantità di alloggi con S.c. uguale o inferiore ai 70 mq. non può essere superiore al 30% della quantità complessiva di alloggi presenti in ogni singolo edificio condominiale.

### Art.4 - Usi

- 1 Ai sensi dell'art.2 della L.R. n.46/88, così come modificato dall'art.16 della L.R. n.6/95 gli usi ammessi vengono così definiti e distinti in 5 raggruppamenti, con riferimento al diverso carico urbanistico ad essi connesso.
- 2 Si definisce come "ATTIVITA' NON COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO" ogni impianto o infrastruttura di nuovo insediamento il cui esercizio è in grado:
  - a) di costituire rischio della salute delle persone per la presenza nelle emissioni condottate o diffuse delle lavorazioni di sostanze in grado di provocare effetti dannosi acuti e/o a medio lungo termine;
  - b) di produrre disturbo o molestia all'abitato a causa dei rumori prodotti da una o più sorgenti sonore poste all'interno del sito d'insediamento o installazione, e/o al loro periodo di esercizio sommate al transito indotto di mezzi leggeri o pesanti, alla movimentazione cortiliva e al carico scarico di materie prime o prodotti;
  - c) di produrre disturbo o molestia all'abitato alle sostanze odorifere presenti in emissioni condottate o diffuse correlate alla loro bassa soglia olfattiva la cui liberazione in ambiente si deve alla lavorazione delle materie prime di origine, o al loro mero deposito, o all'utilizzo anche discontinuo di prodotti ausiliari per lavorazioni diverse alla principale;
  - d) di costituire un rischio d'incidente in grado di interessare la popolazione residente svolgendo una delle operazioni descritte all'allegato A del D.Lgs 17/08/1999 n.334 e utilizzando sostanze e/o preparati definiti come pericolosi dalla normativa vigente in materia di etichettatura e

imballaggio e trasporto in qualsiasi quantità ovvero solo detenendone in deposito.

#### **RAGGRUPPAMENTO 1 - FUNZIONE ABITATIVA**

- U1 Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.).  
Questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali, ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non prevalente.
- U2 Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.  
Questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir.Reg. n.560/1991.
- U3 Abitazioni per custodi.  
Questo uso comprende la realizzazione di alloggi (per il titolare o il custode) purché direttamente ed esclusivamente connessi con le aziende.

#### **RAGGRUPPAMENTO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE**

##### **2.A Terziario a moderato carico urbanistico**

- U4 Uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, ambulatori, ecc.), studi professionali, agenzie e sportelli bancari.  
Questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.
- U5 Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico.  
Questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie di carattere amministrativo e direzionale, privato; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un basso concorso di pubblico e che non hanno una superficie superiore a 300 mq.
- U6 Uffici pubblici (sedi decentrate della Pubblica Amministrazione, servizi sanitari, ecc.).  
Questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie di carattere amministrativo e direzionale, pubblico; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un basso concorso di pubblico e che non hanno una superficie superiore a 300 mq.
- U7 Artigianato di servizio alla persona.  
Questo uso comprende tutte quelle attività che svolgono servizi alla persona e all'igiene della persona, come odontotecnici, ottici, parrucchieri e barbieri, estetista, e altri servizi per l'igiene della persona.
- U8 Attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita.  
Questo uso comprende gli esercizi di vicinato, vale a dire i negozi per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari che hanno carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.
- U9 Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale.  
Questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese

quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

- U10 Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali, sociali e ricreative (pubbliche e private) di interesse locale.

Questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici e i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

- U11 Attrezzature sanitarie e assistenziali.

Questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura e in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

- U12 Istruzione inferiore.

Questo uso comprende asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, compresi i relativi servizi e attrezzature complementari.

- U13 Attrezzature sportive.

Questo uso comprende le attrezzature per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base e a livello di quartiere.

- U14 Giardini di quartiere.

Questo uso comprende le attrezzature elementari per il verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini; in questo uso possono essere ricomprese piazze pedonali e parcheggi pubblici.

- U15 Parcheggi pubblici di interesse locale.

Questo uso comprende i parcheggi che per dimensione e localizzazione svolgono un ruolo di servizio alle attività insediate entro un contesto urbanistico ristretto.

- U16 Servizi all'auto.

Questo uso comprende gli impianti e le attrezzature di servizio all'auto ai cicli e motocicli, compatibili con l'ambiente urbano come riparazione di cicli e motocicli, gommista, autorimesse e stazioni di soccorso, elettrauto. Vengono espressamente escluse dal presente uso le officine per mezzi pesanti e autocarri, le carrozzerie e verniciature, degli impianti di distribuzione carburante.

- U17 Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali di tipo pubblico.

Questo uso comprende le attrezzature pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

## **2.B Terziario a forte carico urbanistico**

- U18 Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi S.C.p maggiore di 300 mq.

Questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, privato; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un elevato concorso di pubblico e che hanno una superficie superiore a 300 mq.

- U19 Uffici pubblici a forte concorso di pubblico e comunque tutti quelli aventi S.C.p maggiore di 300

mq.

Questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubblico; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un elevato concorso di pubblico e che hanno una superficie superiore a 300 mq.

- U20 Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative e comunque tutte quelle aventi S.C.p maggiore di 300 mq di S.C.p.

Questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere istituzionale, politico e amministrativo; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un elevato concorso di pubblico e che hanno una superficie superiore a 300 mq.

- U21 Attività di commercio al dettaglio per medie strutture di vendita (superfici comprese tra 250 mq. e 2.500 mq.di sup. di vendita Sv).

Questo uso comprende gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio alimentare o non alimentare, organizzate anche in forma di centro commerciale come definito dal D.Lgs. n.114/1998; si articolano in medio-piccole strutture di vendita (fino a 1.500 mq. di Sv) e medio-grandi (tra 1.500 e 2.500 mq. di Sv).

- U22 Attività di commercio all'ingrosso.

- U23 Pubblici esercizi.

Questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani residenziali, o produttivi nel caso di mense o circoli ricreativi aziendali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

- U24 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo, attrezzature ricreative.

- U25 Aree attrezzate per spettacoli viaggianti.

- U26 Stazione ferroviaria e aree ferroviarie.

- U27 Strade di interesse sovracomunale.

- U28 Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano.

- U29 Impianti per spettacoli sportivi.

- U30 Parchi urbani.

- U31 Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico.

- U32 Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco.

- U33 Aree attrezzate per la sosta di popolazioni nomadi.

Questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni provvisorie, dotate dei necessari servizi; esso è regolamentato da specifica norma di legge.

- U34 Impianti di distribuzione carburante e servizi alla mobilità.

Questo uso comprende le diverse tipologie di impianto (stazioni di servizio, stazioni di rifornimento, chioschi, self-service) definite e disciplinate da leggi e disposizioni normative nazionali e regionali; nell'uso sono inclusi anche autolavaggi e meccanici per autocarri.

- U35 Sedi cimiteriali.

## **2.C Attività produttive e attività di servizio connesse compatibili con l'ambiente urbano.**

U36 Artigianato produttivo a basso carico urbanistico con funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale solo se laboratoriali di superficie inferiore a mq. 200 di S.C.p.

Questo uso comprende le attività come magliaie, sartorie e attività simili.

U37 Artigianato di servizio fino a mq. 200 di S.C.p.

Questo uso comprende le attività come riparazione elettrodomestici, installazione e riparazione di impianti per la casa, vetrai, restauratori di mobili e tappezzerie, laboratori di calzolai, sarti, lavanderie, fornai e rosticcerie, gelaterie, studi e laboratori fotografici, toilettature, tipografie, legatorie, copisterie.

U38 Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti.

U39 Servizi tecnici e informatici.

Questo uso comprende le attività per l'elaborazione elettronica dei dati, fornitura, installazione e riparazione di software e hardware; consulenza in materia d'informatica e altre attività connessa all'informatica, contabilità e consulenza organizzativa, servizi tecnici.

U40 Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione.

### **RAGGRUPPAMENTO 3 - FUNZIONI PRODUTTIVE**

U41 Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano.

U42 Funzioni produttive di tipo manifatturiero comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale, non compatibili con l'ambiente urbano.

Questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive o anche di tipo laboratoriale non compatibili con l'ambiente urbano, come levigatura e taglio di pavimenti, mosaici e campionature di ceramica, falegnamerie, magazzini depositi e lavorazioni affini all'edilizia, officine meccaniche, fabbri, falegnami, officine per mezzi pesanti e autocarri, le carrozzerie e verniciature.

U43 Infrastrutture per il trasporto su ferro delle merci (scalo ferroviario).

U44 Sedi per l'autotrasporto e logistica delle merci.

U45 Magazzini e attività di commercializzazione delle merci.

U46 Attività connesse al trasporto ferroviario delle merci.

U47 Attività connesse all'autotrasporto delle merci.

U48 Magazzini, depositi, stoccaggi.

U49 Deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri).

U50 Deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri).

U51 Attività estrattive e lavorazione dei materiali.

U52 Attività produttive agroalimentari e relativi impianti.

Nel presente uso sono ricomprese quelle attività volte alla valorizzazione dei prodotti alimentari tipici della nostra Provincia (tra i quali: aceto balsamico, parmigiano reggiano, ecc).

U53 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

### **RAGGRUPPAMENTO 4 - FUNZIONI AGRICOLE**

U54 Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio.

- U55 Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali.
- U56 Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole.
- U57 Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli.
- U58 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi.
- U59 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici.
- U60 Allevamenti ittici per uso produttivo.
- U61 Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo.

#### **RAGGRUPPAMENTO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- U62 Attività alberghiera.
- U63 Residence, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità.
- U64 Campeggi.
- U65 Strutture ricettive agrituristiche.

#### **Art.5 - Cambio di destinazione d'uso degli immobili<sup>2</sup>**

- 1 Ciascuna zona o sottozona, come definita al Titolo III delle presenti Norme, può ospitare più di una delle funzioni sopraelencate, con le limitazioni e le esclusioni che sono indicate nelle norme specifiche.
- 2 Nelle destinazioni di zona vengono elencate alcune funzioni principali, che la caratterizzano; ad esse possono essere associate, in una misura massima stabilita dalla Variante Generale al P.R.G. (quando ammesse nella zona) funzioni affini e omogenee, individuate come funzioni associate. Il rapporto tra superficie complessiva (SC o S.C.p) destinata a funzioni associate e analoga superficie destinata a funzioni principali non può superare il 30% .
- 3 Vengono inoltre definite funzioni compatibili, che possono essere ricomprese nella zona, entro i limiti previsti dalla Variante Generale al P.R.G., anche attraverso successive trasformazioni delle destinazioni d'uso con o senza opere. Tali funzioni compatibili , se espressamente ammesse nella zona, possono essere mantenute in essere se esistenti, ed introdotte ex novo esclusivamente attraverso piano attuativo in una misura comunque non superiore al 30% della superficie complessiva (SC o S.C.p) occupata dalle funzioni principali.  
Gli usi compatibili specificamente ammessi sono definiti negli articoli delle NTA relativi alle sottozone.
- 4 La somma delle superfici destinate a funzioni associate e compatibili non può comunque superare il 40% della superficie destinata alla funzione principale.
- 5 Il cambio della destinazione d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento di carico urbanistico è subordinato al rispetto delle norme di P.R.G. relative ai nuovi usi e al contemporaneo ed integrale reperimento delle dotazioni territoriali previste dalle presenti norme.
- 6 I cambi delle destinazioni d'uso (intesi come passaggio dall'uso in atto ad uso facente parte di diverso raggruppamento di usi tra quelli indicati all'art.4) non connessi a trasformazioni fisiche degli immobili (fermo restando che qualora il cambiamento di destinazioni d'uso sia accompagnato da intervento edilizio, il tutto è soggetto a titolo abilitativo in rapporto al tipo di intervento al quale è connesso) sono soggetti a denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art.26 della L.R. n.31/02 smi.

---

<sup>2</sup> Si rimanda, ad integrazione, alle vigenti disposizioni di Legge Regionale n.15/2013 smi.

- 7 Il mutamento di destinazione d'uso senza opere comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
- 8 Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.
- 9 Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.
- 10 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo o comunque dalla concessione rilasciata, ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
- 11 Il P.T.C.P. può stabilire prescrizioni grafiche e normative che sono immediatamente vincolanti e prevalgono sulle presenti Norme, potendo escludere, in caso di contrasto, destinazioni d'uso ammesse dalla presente Variante Generale al P.R.G. (art.2 della L.R. n.6/95).

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **STRUTTURA DEL P.R.G.**

#### **Art.6 - Schema Direttore della Variante Generale al P.R.G.: definizione, contenuti**

- 1 Lo Schema Direttore è un elaborato che rappresenta parte costitutiva della Variante Generale al P.R.G. e che definisce la struttura dell'assetto spaziale e funzionale che il Piano Regolatore persegue attraverso il complesso di strumenti di cui è dotato.
- 2 L'Amministrazione Comunale attribuisce allo Schema Direttore il ruolo di elaborato-base della Variante Generale al P.R.G., in quanto esso definisce le condizioni generali di assetto del territorio e di equilibrio ambientale, ed individua le strategie complessive e gli ambiti ove si localizzano le più rilevanti trasformazioni urbane, garantendo il quadro complessivo di coerenze e compatibilità necessario, e l'assetto infrastrutturale relativo.
- 3 Lo Schema Direttore è la parte della Variante Generale al P.R.G. costituita dai seguenti elaborati:
  - Tavola in scala 1:10.000 (Tav. SD);
  - Legenda (Tav. SD-leg).

#### **Art.7 - Efficacia dello Schema Direttore della Variante Generale al P.R.G.**

- 1 L'Amministrazione Comunale assume lo Schema Direttore come riferimento strutturale per la propria azione di pianificazione territoriale in tre direzioni:
    - nei rapporti con gli altri soggetti istituzionali di governo del territorio, in particolare per la verifica della congruenza delle scelte di assetto territoriale con altri soggetti (Provincia nel quadro del P.T.C.P., Regione, Comuni limitrofi, altri Enti pubblici);
    - nella verifica di coerenza delle politiche di gestione del territorio, in relazione al rapporto con la pianificazione di settore (Piano del Traffico, Piano dell'arredo urbano, strumenti di attuazione urbanistica dei criteri di programmazione commerciale definiti dalla Regione, ecc.).

Sono in proposito da verificare attraverso lo Schema Direttore le compatibilità delle azioni di attuazione del P.R.G. e di altri interventi (Programmi Integrati, Accordi di Programma, Programmi di riqualificazione urbana, ecc.), in particolare di quelli a più forte impatto territoriale e ambientale e di quelli che richiedono l'adozione di varianti parziali, con le linee di assetto strutturale del territorio definite dallo Schema stesso;

    - nella programmazione degli interventi sul territorio, in quanto lo Schema Direttore costituisce lo strumento attraverso il quale gli obiettivi di pianificazione urbanistica possono essere associati agli strumenti di programmazione economica e gestione del territorio.
  - 2 A tal fine l'Amministrazione Comunale fa riferimento, in tutti gli atti di cui sopra, ai contenuti dello Schema Direttore verificandone le relazioni con gli adempimenti sopra richiamati.
- Tale riferimento deve essere esplicito, e corredato da un parere nel merito, rilasciato dall'Ufficio Comunale competente, circa la coerenza con i contenuti dello Schema Direttore, nel caso di varianti al P.R.G. e di tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi ricadute significative sull'assetto del territorio e sull'utilizzazione delle sue risorse.

#### **Art.8 - Contenuti programmatici dello Schema Direttore e programmazione dell'attuazione del P.R.G**

- 1 Lo Schema Direttore della Variante Generale al P.R.G. contiene un insieme di previsioni anche di carattere quantitativo che definiscono la massima capacità insediativa del Piano, in relazione

all'analisi dei fenomeni in atto e agli scenari previsionali assunti dallo stesso; tali previsioni non costituiscono tuttavia di per sé indicazioni prescrittive in termini planimetrici, né tantomeno determinano vincoli preordinati all'esproprio. Perimetri degli ambiti di intervento e modalità di attuazione del P.R.G. sono quindi definiti soltanto nelle altre tavole di progetto del P.R.G. (S - P - ZT)

- 2 L'attuazione del P.R.G. farà riferimento alle indicazioni dello Schema Direttore, esplicitandone periodicamente lo stato di esecuzione e le eventuali difficoltà realizzative attraverso il Sistema Informativo Territoriale, di cui al successivo art.10.
- 3 Il Comune redige in base alle disposizioni di Legge nazionali e regionali vigenti in materia gli strumenti previsti per la programmazione dell'attuazione della Variante Generale al P.R.G.

Tali strumenti contengono:

- Il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, con indicazione delle aree da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;
- Le aree in cui si prevede la realizzazione degli interventi integrati previsti dal Piano, attraverso strumenti di coordinamento urbanistico e finanziario;
- Gli interventi da attuare negli ambiti territoriali interessati dalle Zone di Trasformazione, e le relative risorse da attivare;
- Le aree e gli immobili da acquisire per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- Gli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio di proprietà pubblica;
- Gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e la fruizione pubblica dei beni ambientali, storico-artistici e architettonici del territorio;
- Gli interventi pubblici nei settori della protezione e della bonifica ambientale, compresi quelli riguardanti la protezione e valorizzazione delle aree agricole;
- Gli interventi nei settori produttivi agricolo, secondario e terziario, relativi ad insediamenti agricoli, artigianali, industriali, commerciali, direzionali, turistici, che si intendono attuare;
- Il conto economico di massima del costo per la realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste nel Programma.

#### **Art.9 - Aggiornamento e adeguamento della Variante Generale al P.R.G.**

- 1 A partire dalla data di approvazione della Variante Generale al P.R.G., l'Ufficio Tecnico effettua con cadenza adeguata un'analisi dello stato dell'ambiente, del sistema insediativo e delle attività rilevanti sull'assetto socio-economico, facendone derivare:
  - una relazione sullo stato dell'ambiente, del territorio e delle attività economiche;
  - una valutazione sullo stato di attuazione delle previsioni contenute nello Schema Direttore e sulle eventuali difficoltà connesse alla loro traduzione o traducibilità in atto;
  - una valutazione sullo stato di attuazione della Variante Generale al P.R.G.

#### **Art.10 - Monitoraggio dell'attuazione del P.R.G.**

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove un'attività permanente di controllo delle trasformazioni territoriali e di verifica dello stato di attuazione del Piano Regolatore Generale, che sarà imperniato sulla gestione di un Sistema Informativo Territoriale. Tale Sistema verrà periodicamente aggiornato, con particolare riferimento allo stato di attuazione delle previsioni di Piano e alle trasformazioni socio-demografiche, territoriali e ambientali avvenute.

- 2 L'Ufficio di Piano provvede, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative del Comune interessate, all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del Piano Regolatore Generale e di tutte le informazioni statistiche ad essa associate, concernenti l'attuazione della Variante Generale al P.R.G. e le trasformazioni del territorio; oltre all'aggiornamento sugli interventi diffusi, formano oggetto specifico di tale attività le Zone di Trasformazione e gli interventi infrastrutturali.

#### **Art.11 - Modalità di attuazione del Piano**

- 1 La Variante Generale al P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi e interventi edilizi diretti, secondo le prescrizioni della legislazione vigente e le previsioni della stessa Variante Generale al P.R.G.
- 2 La predisposizione dello strumento urbanistico attuativo è indispensabile nelle Zone di Trasformazione, quando sia necessario modificare le previsioni progettuali indicate nella scheda di assetto urbanistico, pur restando entro le prescrizioni del P.R.G. (schede normative). Lo strumento attuativo deve essere utilizzato nelle zone A, quando siano previsti interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, sotto forma di piano di recupero di iniziativa privata o di piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Lo strumento attuativo è inoltre prescritto per le zone di nuovo insediamento e per alcune modalità di intervento nelle zone B e D.

#### **CRITERI E REQUISITI GENERALI DEGLI INTERVENTI**

#### **Art.12 - Condizioni di urbanizzazione e condizioni ambientali**

- 1 L'assenso all'attuazione di ogni intervento edilizio ed urbanistico sul territorio di cui all'art.1 Legge n.10/77 è sempre subordinato alla preventiva verifica dell'esistenza delle condizioni ambientali e dello stato delle urbanizzazioni richieste dalla legislazione statale e regionale vigente e dalle prescrizioni della Variante Generale al P.R.G.

In particolare, in assenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, è da escludere la possibilità di attuare gli interventi edilizi previsti dalla Variante Generale al P.R.G., a cui si potrà dar corso contestualmente alla realizzazione di tali opere, alle quali i soggetti interessati concorreranno - nelle forme previste dalla Variante Generale al P.R.G. - in misura ragguagliata all'entità degli interventi.

- 2 Le modalità di intervento sono disciplinate in sede di P.R.G., oltre che dalle specifiche norme di zona, da norme relative alla tutela e valorizzazione dell'ambiente, di cui al titolo IV delle presenti NTA ed alla relativa individuazione cartografica.

#### **Art.13 - Accessibilità e sicurezza**

- 1 Ai sensi delle disposizioni normative nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, (L. 30/03/1971 n.118 e D.P.R. 27/04/1978 n.384; L. 09/01/1989 n.13 e D.Min. LL.PP. 14/06/1989 n.236; D.P.R. 24/07/1996 n.503) ogni intervento di trasformazione dell'esistente o di nuova realizzazione di opere dovrà prevedere soluzioni progettuali idonee a consentire l'accessibilità agli spazi esterni e a quelli edificati anche a persone con ridotte capacità motorie o sensoriali.
- 2 Le disposizioni generali di cui al comma precedente si applicano anche al concetto di sicurezza e di facilità d'uso degli spazi di uso pubblico, con particolare riferimento, oltre che ai soggetti di cui sopra, alle persone anziane e all'infanzia.

Tanto a livello di piano attuativo come di intervento diretto i progetti di trasformazione degli spazi di uso pubblico dovranno curare - attraverso specifiche scelte progettuali complessive e mediante accorgimenti tecnici di dettaglio - che le attività previste si possano svolgere nelle migliori condizioni di sicurezza e comodità possibili anche da parte di soggetti che richiedano standard funzionali superiori rispetto a quelli usualmente adottati.

- 3 L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'attuazione della Variante Generale al P.R.G., promuove la qualificazione dell'ambiente urbano nei confronti di tutti i soggetti, attraverso la redazione di piani di adeguamento degli spazi esterni, la creazione di reti di percorsi accessibili, e l'adeguamento degli edifici e degli spazi esterni di uso pubblico.

#### **Art.14 - Modalità di trasformazione fisica del suolo**

- 1 Gli interventi edilizi e in generale gli interventi di trasformazione dovranno ridurre al minimo le alterazioni del profilo naturale del terreno, preesistente all'intervento.
- 2 A tal fine la quota di progetto del terreno (quota altimetrica media ponderata del terreno riferita all'intera area del lotto) non dovrà generalmente differire di oltre 50 cm. rispetto a quella preesistente. Ove sia necessario superare tale limite, il progetto dovrà essere accompagnato da uno specifico elaborato tecnico contenente una relazione del progettista con le specifiche motivazioni della scelta progettuale adottata, corredata da documentazione fotografica, che illustri le trasformazioni previste sulla vegetazione esistente e gli effetti sui terreni limitrofi.
- 3 L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo, che il progetto sia modificato per farlo rientrare nel limite di accettabilità generale prescritto al comma 1 del presente articolo, o comunque perché siano ridotti al minimo gli effetti di alterazione del profilo naturale e di impatto sulle diverse componenti naturali.
- 4 Sono comunque vietati, senza specifica autorizzazione, interventi che producano modifiche dell'assetto del suolo, quali sbancamenti, riporti, asportazione dello strato di coltura, formazione di strade o piazzali.

#### **Art.15 - Condizioni di edificabilità**

La relazione geologico tecnica che definisce le condizioni tecniche di edificabilità dei singoli comparti, considera le principali voci di sostenibilità geo-ambientale dell'insediamento. In particolare tratta i seguenti condizionamenti imposti dall'ambiente fisico:

- 1 Condizionamenti geomeccanici: la distribuzione delle caratteristiche meccaniche dei sedimenti nel sottosuolo può determinare differenti limitazioni, o "attenzioni", all'edificazione con normali fondazioni superficiali.
- 2 Condizionamenti idraulici: le conoscenze acquisite, costituiscono il supporto informativo su cui è stata definita l'edificabilità dei comparti inseriti nel P.R.G., in relazione al rischio idraulico nelle condizioni attuali. In particolare, per alcuni Comparti è stata condotta una ricerca relativa all'impatto sulla rete di scolo superficiale dell'intervento di progetto, in termini di contributo aggiuntivo al deflusso prodotto dall'impermeabilizzazione della superficie.
- 3 Condizionamenti idrogeologici: in riferimento agli studi sull'idrogeologia della prima falda e sulla Vulnerabilità integrata, si sono dedotte le condizioni di edificabilità dei comparti, in relazione alla tutela quantitativa e qualitativa delle acque sotterranee. Il riferimento non è vincolante rispetto all'edificazione in superficie, ma condiziona:
  - a) la possibilità di realizzare vani o strutture sotterranee;
  - b) le caratteristiche costruttive per gli edifici produttivi e artigianali;

- c) l'indicazione delle modalità di verifica delle condizioni idrogeologiche locali.
- 4 Condizionamenti sismici: il riferimento legislativo assunto è rappresentato dalla L.R. n.40/96, che all'art.10 richiede la compatibilità delle previsioni di piano con l'obiettivo della riduzione del rischio sismico, sulla base di analisi di pericolosità locale.
- 5 Aree produttive ed industriali dismesse, aree insediate la cui attuale destinazione d'uso viene modificata. Il riferimento legislativo regionale è dato dalla L.R. n.27/94 e dalle relative direttive tecniche (D.G. n.1183 del 24/05/1996). Per ognuno dei comparti delle Zone di Trasformazione che sono stati sede di processi produttivi che hanno provocato secondo diverse modalità inquinamenti del suolo, è indispensabile a cura dei soggetti attuatori:
- l'esecuzione o il completamento delle opere di bonifica, quando già prescritte dall'ARPA; le aree relative sono individuate nelle tavole del P.R.G.;
  - la verifica preliminare (quando non già effettuata) dello stato di inquinamento dei suoli attraverso prove di laboratorio eseguite presso laboratori autorizzati, oppure dall'ARPA.
- In base a tali verifiche, sarà prescritta dall'Amministrazione Comunale e dall'ARPA l'esecuzione di piani di bonifica, da presentare in sede di Piano attuativo e da eseguire preliminarmente all'avvio degli interventi edilizi e infrastrutturali.

#### **Art.16 - Potenzialità edificatoria delle aree**

- 1 Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle Norme sono sempre valori massimi.
- 2 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 e dal Regolamento Edilizio e dall'esito delle verifiche sulle condizioni ambientali e di urbanizzazione di cui all'art.12 delle presenti Norme.
- 3 Gli indici di utilizzazione fondiaria o le quantità di S.C. indicate nelle norme specifiche e nelle schede normative rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento).
- 4 Ai fini della identificazione del lotto su cui si attua l'intervento edilizio (quindi anche ai fini del calcolo del "lotto minimo" previsto in alcuni interventi in zona B nelle presenti Norme) possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine attraverso apposito idoneo atto notarile, registrato e trascritto, da esibirsi al Comune al momento dell'utilizzazione edificatoria del lotto stesso.
- 5 L'indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda realizzabile, sia in sede di redazione dei piani attuativi, sia in sede di rilascio o presentazione dei singoli titoli abilitativi. Quando non indicato diversamente, nella determinazione della superficie realizzabile sul lotto o nel comparto dovrà essere detratta quella degli edifici esistenti o assentiti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G..
- 6 Per la determinazione del lotto edificabile si fa riferimento alla data di adozione del P.R.G.
- 7 Ai fini dell'identificazione del lotto su cui attuare gli interventi edilizi, possono essere considerate nel calcolo della superficie fondiaria, anche le aree vincolate alla successiva non edificazione, in virtù di atti stipulati ai sensi dell'art.16 comma 6 delle NTA del P.R.G. approvate in data 05/12/2000.
- 8 Eventuali interventi di adeguamento o di riutilizzo di sottotetti dichiarati in progetto come soltanto praticabili (altezza media < a m.1,80), se relativi a edifici non esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n.11/98, che pertanto non beneficiano delle possibilità di intervento di cui all'art.2 della stessa legge, sono soggetti alla verifica del rispetto dei parcheggi.

- 9 Le opere oggetto di titolo abilitativo presentato o rilasciato, per le quali sia richiesta una variante non sostanziale non sono soggette a verifica della S.C. o della S.C.p. se le piccole modifiche previste (spostamenti di tramezzi e modifiche alla distribuzione interna) non comportano modifiche alle S.C., anche se si realizzano modeste variazioni della S.C. asservita.
- 10 Sui terreni e i fabbricati vincolati ai sensi della normativa agricola sono possibili gli interventi previsti in base alla specifica normativa di zona.

## **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

### **Art.17 - Programmazione dell'attuazione della Variante Generale al P.R.G.**

- 1 Il Comune redige in base alle disposizioni di Legge nazionali e regionali vigenti in materia gli strumenti previsti per la programmazione dell'attuazione della Variante Generale al P.R.G.

Tali strumenti contengono:

- Il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, con indicazione delle aree da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;
- Le aree in cui si prevede la realizzazione degli interventi integrati previsti dal Piano, attraverso strumenti di coordinamento urbanistico e finanziario;
- Gli interventi da attuare nelle parti di territorio interessate delle Zone di Trasformazione ZT e dalle Zone di Nuovo Insediamento ZNI e le relative risorse da attivare;
- Le aree e gli immobili da acquisire per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- Gli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio di proprietà pubblica;
- Gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e la fruizione pubblica dei beni ambientali, storico-artistici ed architettonici del territorio;
- Gli interventi pubblici nei settori della protezione e della bonifica ambientale, compresi quelli riguardanti la protezione e valorizzazione delle aree agricole;
- Gli interventi nei settori produttivi agricolo, secondario e terziario, relativi ad insediamenti agricoli, artigianali, industriali, commerciali, direzionali, turistici, che si intendono attuare;
- Il conto economico di massima del costo per la realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste nel Programma.

### **Art.18 - Definizione e tipologia degli strumenti**

- 1 Nelle zone ove è prescritto lo strumento urbanistico attuativo, il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva approvazione del Piano Attuativo.

La predisposizione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica o di progetti infrastrutturali, qualora riguardanti opere di rilevante interesse urbanistico e ambientale, è preceduta dalla presentazione di un progetto preliminare corredato dagli elaborati indicati alla Legge Regionale n.47/78 modif. art.49 lett.a,b,c,d,e,f,g,n nonché da studio di fattibilità e relazione di compatibilità ambientale, esteso territorialmente in relazione ai collegamenti funzionali e alla complessità dei temi trattati. Lo studio e il progetto urbanistico preliminare vengono sottoposti a parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (L.R. n.15/2013 smi) e approvato dalla Giunta Comunale.

- 2 Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica previsti dal P.R.G. sono:

- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (artt.20-22 L..R.n.47/78 smi)

- Piani di Recupero di iniziativa pubblica (art.31 L. n.457/78 e art.26 L.R. n.47/78 smi)
  - Programmi integrati di intervento (art.16 L..n.179/92)
  - Programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21/12/1994 e L.R. n.19/1998).
  - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (art.23 L.R. n.47/78 smi)
  - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art.27 L. n.865/1971 e art.24 L..R. n.47/78 smi)
- 3 Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata previsti dal P.R.G. sono:
- Piani particolareggiati di iniziativa privata (art.25 L.R. n.47/78 smi)
  - Piani di Recupero di iniziativa privata (art.30 L. n.457/78 e art.26 L.R. n.47/78 smi)
  - Programmi integrati di intervento (art.16 L. n.179/1992)
  - Programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21/12/1994 e L.R. n.19/1998).
- 4 L'attuazione degli interventi di E.R.P. e di edilizia abitativa convenzionata in misura complessivamente non inferiore al 40% del fabbisogno abitativo considerato dalla Variante Generale al P.R.G. avviene:
- nell'ambito delle zone A e B
  - in ciascuna Zona di Trasformazione (ZT) e Zona di Nuovo Insediamento (ZNI), in misura non inferiore al 20% della capacità insediativa prevista per ciascun ambito e zona, salvo i casi in cui, con deliberazione del Consiglio Comunale da assumere in sede di approvazione della convenzione relativa al progetto unitario o al piano attuativo relativi alle suddette zone, tale percentuale venga ridotta od esclusa per un singolo comparto o zona, sulla base delle scelte di programmazione di cui all'art.17.

Resta facoltà dell'Amministrazione l'attuazione di interventi ERP in aree di proprietà, la cui disponibilità sia acquisita attraverso convenzioni con soggetti privati o pubblici, da cedere ai soggetti attuatori nelle forme previste dalla legislazione vigente in materia.

#### **Art.19 - Piani urbanistici attuativi**

- 1 La Variante Generale al P.R.G. si attua obbligatoriamente mediante Piani Urbanistici Attuativi in tutte le aree perimetrate nelle tavole della Variante Generale al P.R.G, classificate con una delle seguenti sigle:
- A1. Zone del Centro Storico perimetrate. - Interventi di recupero urbanistico-edilizio - Programmi integrati - Piani di iniziativa pubblica - Piani di iniziativa privata
  - C1. Zone di espansione del P.R.G. 1983, confermate
  - D1.2 Sedi di attività produttive esistenti, da riqualificare (ristrutturazione urbanistica)
  - D 2 Nuove sedi per attività produttive trasferite (delocalizzazione di insediamenti nel territorio comunale)
  - D3.2 Insediamenti artigianali, commerciali e di terziario misto: zone da trasformare
  - D3.3 Insediamenti artigianali, commerciali e di terziario misto: zone di espansione di nuovo insediamento
  - D4 Attività commerciali
  - D5 Magazzini e attività di commercializzazione delle merci
  - FB1. Ambito di progetto del Polo logistico dello Scalo Ferroviario di Dinazzano
- 2 La Variante Generale al P.R.G. si attua obbligatoriamente mediante P.U.A. anche per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, e in tutti gli altri casi particolari previsti dalle presenti Norme.
- 3 La Variante Generale al P.R.G. si attua mediante piano attuativo nelle Zone di Trasformazione (ZT)

e nelle Zone di nuovo insediamento (ZNI), soggette a intervento urbanistico coordinato, qualora il progetto di un comparto o di un'intera zona si debba discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda urbanistica della Zona di Trasformazione o dalle indicazioni del P.R.G. sulla Zona di Nuovo Insediamento.

- 4 I piani attuativi sono inoltre consentiti, anche se in aree non perimetrare o non vincolate in tal senso, per interventi ricadenti:
  - nelle zone A, ove sussistano particolari caratteristiche del tessuto urbanistico-edilizio esistente, specifiche esigenze di intervento o necessità di approfondimento del problema strutturale, anche in relazione alle norme sugli interventi in zona sismica;
  - nelle zone di recupero e nelle zone di riqualificazione urbana (sottozona B4), sotto forma di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, di programma integrato, o di programma di riqualificazione ai sensi della L.R. n.19/98 modif.
- 5 Le aree da sottoporre a P.E.E.P. possono essere individuate, dal relativo Piano, all'interno delle Zone di Trasformazione (ZT), entro le Zone di nuovo insediamento (ZNI), e fra le zone B e C indicate al comma 1 del presente articolo, oltre che nelle zone A in genere, ove si preveda una destinazione d'uso prevalentemente residenziale.
- 6 Le aree da sottoporre a P.I.P. possono essere individuate, dal relativo Piano, nelle zone D indicate al comma 1 del presente articolo.
- 7 Il piano attuativo deve essere esteso all'intera sottozona classificata e perimetrata dal P.R.G. ovvero, in mancanza, all'area assoggettabile a Piano attuativo in base alle presenti NTA
- 8 I piani attuativi recepiscono e specificano le indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G. e nelle schede normative, quali:
  - individuazione delle sottozone
  - distribuzione della potenzialità edificatoria prevista dalla Variante Generale al P.R.G., articolata per destinazioni d'uso e per sottozone
  - perimetrazione e modalità di sistemazione delle aree di cessione
  - definizione delle opere di urbanizzazione da realizzare
  - definizione dell'assetto planivolumetrico
  - rapporti tra le destinazioni d'uso ammesse.
- 9 Nelle zone che possono essere soggette a P.U.A. (zone B, D, Zone di Trasformazione ZT, Zone di Nuovo Insediamento ZNI) sono individuate sottozone perimetrare nelle tavole 1:2000 del P.R.G.. Entro tali zone l'attuazione può avvenire attraverso un progetto unitario (di cui all'art.25 delle NTA) esteso all'intera zona o ad un comparto perimetrato, qualora siano completamente rispettate le indicazioni della Variante Generale al P.R.G..

In caso di modifica non sostanziale dell'assetto previsto dalle tavole della Variante Generale al P.R.G. (che non modifichi le indicazioni prescrittive), si potrà procedere alla definizione di un piano attuativo che recependo le indicazioni della Variante relative alle quantità edificatorie, agli usi ammessi, alle aree di cessione e alle opere infrastrutturali potrà articolare in modo diverso l'assetto della zona.
- 10 I piani attuativi devono rispettare le categorie di intervento, gli indici e i vincoli di cui alle norme di zona. Le indicazioni delle tavole della Variante Generale al P.R.G. relative a viabilità, parcheggi, allineamenti, profili, possono essere variate attraverso un P.U.A., a condizione che non si modifichino le relazioni con le parti di territorio esterne al P.U.A. stesso.
- 11 Le sottozone indicate nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. all'interno delle aree soggette a P.U.A. o Progetto Unitario (di cui all'art.25), definite nella localizzazione e dimensione territoriale, sono classificate attraverso apposita sigla per tipo di destinazione d'uso ammessa; allo stesso

modo sono indicate graficamente nelle schede urbanistiche delle Zone di Trasformazione ZT le aree per servizi e attrezzature pubbliche (di cui sussiste l'obbligo di cessione al Comune) e i tracciati della viabilità pubblica di progetto e dei parcheggi, la cui cessione è pure obbligatoria e le cui modalità di realizzazione saranno definite in sede di convenzione.

- 12 Tutti i piani attuativi approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. conservano la loro efficacia fino alla avvenuta realizzazione delle previsioni in essi contenute, e comunque non oltre il termine di scadenza in essi specificamente previsto, o, in mancanza di fissazione di tale termine, non oltre i dieci anni dall'approvazione (ai sensi dell'art.16 della L. n.1150/1942 e succ. modif.). Decorsi tali termini, le parti dei piani inattuati sono sottoposte alle previsioni della presente Variante Generale o, in assenza di previsioni, al mantenimento degli usi legittimi in essere e ad interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio esistente.

Le disposizioni di cui al presente comma valgono anche per gli interventi diretti assoggettati a convenzione e/o ad atto unilaterale d'obbligo, a condizione che tali atti siano stati specificamente approvati dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

- 13 Gli interventi entro i piani attuativi di cui al comma che precede saranno realizzati in conformità al piano attuativo. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termini di volumi e di superfici si applicano le definizioni e i metodi di calcolo del P.R.G. 1986 (approvato con D.G.R. n.5351 del 05/11/1986) e relative varianti. Per quanto non espressamente regolamentato si farà riferimento alle presenti NTA.

- 14 Nelle aree soggette a piano attuativo, in assenza di questo, è sempre escluso il cambio di destinazione d'uso nei termini individuati all'art.4 delle presenti Norme.

- 15 Il piano attuativo ha per contenuti specifici:

- la verifica delle quantità individuate in sede di Variante Generale al P.R.G. e l'eventuale proposta di loro definizione più precisa, a seguito di misure effettuate sul campo (Superficie territoriale, Superficie coperta e stima della superficie complessiva per ciascun comparto);
- l'esatta e definitiva perimetrazione dei comparti, da considerare - alla luce dei problemi connessi all'attuazione - come unità minime di intervento;
- l'esatta definizione delle aree e delle opere di interesse pubblico da realizzare e/o da cedere all'Amministrazione Comunale attraverso il complesso degli interventi, e la loro attribuzione ai singoli comparti attuativi secondo una sequenza temporale rispondente ad una logica di stralci funzionali;
- il disegno di assetto complessivo, da concepire come sviluppo di dettaglio esecutivo della Tavola 1:2000 (scheda di assetto urbanistico) facente parte della Variante Generale al P.R.G.. Tale disegno dovrà essere eseguito nel rispetto qualitativo e quantitativo delle prescrizioni delle schede normative della Variante Generale al P.R.G. (con eventuali limitati correttivi debitamente motivati), definendo le aree di concentrazione dell'edificato, la struttura della viabilità automobilistica e ciclopeditonale, le aree da attrezzare per servizi pubblici;
- la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi (anch'essi nel rispetto delle prescrizioni della Variante Generale al P.R.G.), e la specificazione delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- le priorità di intervento, il coordinamento delle azioni (cessione di aree, urbanizzazioni, realizzazione di attrezzature e servizi, ecc.) necessarie per il corretto compimento del disegno della Variante Generale al P.R.G.;
- l'indicazione delle aree e degli edifici per i quali è eventualmente possibile, per il soggetto non interessato all'attuazione degli interventi, uno stralcio dall'attuazione del Piano (con relativa modifica dei parametri urbanistici), consentendo per tali parti il mantenimento delle sole attività in essere e interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento

conservativo e ristrutturazione edilizia senza incremento di S.C. o S.C.p.

In questo caso la relativa potenzialità edificatoria assegnata alla porzione di territorio che viene stralciata può essere ridistribuita, in sede di piano attuativo, sulle restanti porzioni dell'ambito di trasformazione.

- 16 Per quanto non previsto dalle presenti Norme, i contenuti, l'iter di formazione e approvazione, i modi e i tempi di attuazione dei piani attuativi, i poteri sostitutivi del Comune rispetto ai privati inadempienti o inerti, sono normati da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal R.E., R.I. e da specifiche delibere di Consiglio Comunale.
- 17 Ogni piano attuativo, per quanto riguarda le reti fognarie, dovrà prevedere:
  - la separazione della rete acque meteoriche (acque bianche) da quelle nere, e il recapito delle bianche in un corpo idrico naturale compatibile con lo stato dei luoghi;
  - il calcolo idraulico, dal quale si evinca il mantenimento di un rapporto di almeno 1:5 tra portata ordinaria e portata massima (portata di piena), considerando la capacità residua della rete esistente e l'eventuale aggravio conseguente alla realizzazione dei diversi comparti.
  - l'eliminazione dei tratti fognari coincidenti con il letto di vecchi rii o fossati, e per questo commisti ad acque di pioggia o di irrigazione, oppure la loro riconversione a rete comunale delle acque bianche;
  - la realizzazione, ove necessario, tratti fognari di allacciamento al collettore comunale e degli impianti di depurazione a servizio degli insediamenti, a carico del soggetto attuatore.
- 18 In sede di elaborazione del piano attuativo, qualora le indicazioni grafiche della Variante Generale al P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne dei comparti cadano in prossimità – ma non coincidano – con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori ecc.) dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.
- 19 Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del comparto vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni del P.R.G., ai sensi dell'art.15 c.7 della L.R. n.47/78 modificata e integrata.
- 20 I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti zone soggette a PUA, parteciperanno pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico. Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese all'interno delle zone soggette a PUA di iniziativa privata, i piani potranno essere promossi anche solo da una parte dei proprietari che dispongano di almeno il 75% della superficie complessiva (SC o SCp) realizzabile all'interno del comparto. Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario, ripartiti per quota parte tra tutti i proprietari, partecipanti e non.

## **Art.20 - Piani di recupero di iniziativa privata**

- 1 I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni della Variante Generale al P.R.G. per gli edifici e le aree comprese nel Piano di Recupero stesso.
- 2 Sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L. n.457/1978 le zone A, le sottozone B4 di riqualificazione fisica e funzionale, le Zone di trasformazione, e le sottozone D1.2 e D3.2 della presente Variante Generale al P.R.G.

- 3 Il progetto di piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, ai sensi del successivo art.23.
- 4 I Piani di Recupero in zona omogenea A, devono prevedere il reperimento di standard di parcheggio (P1, P3), nel rispetto delle disposizioni dell'art.45 delle NTA del P.R.G.

#### **Art.21 - Programmi integrati di intervento e Programmi di riqualificazione urbana**

- 1 I soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono predisporre programmi di riqualificazione ai sensi della L.R. n.19/1998 e programmi integrati di intervento ai sensi della L. n.179/1992, relativi a zone in tutto o in parte edificate, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
- 2 Tali programmi sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
- 3 Il Comune individua in sede di Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA) gli ambiti di intervento oggetto dei programmi tra le zone A, B, ZT e ZNI del P.R.G. nelle quali è previsto dalle presenti Norme il ricorso allo strumento urbanistico attuativo per il coordinamento degli interventi di recupero e riqualificazione urbana.
- 4 Gli interventi previsti nei programmi di riqualificazione sono inseriti in un piano unitario - sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale - che prevede un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e di interventi privati da attuare in regime di convenzione. Gli stessi verranno realizzati secondo le disposizioni delle Leggi citate in precedenza.

#### **Art.22 - Strumenti e procedure per l'attuazione delle zone di trasformazione e delle zone di nuovo insediamento.**

- 1 Le Zone di Trasformazione ZT e le zone di nuovo insediamento ZNI si attuano attraverso piani particolareggiati e progetti unitari convenzionati. Le procedure relative sono descritte in dettaglio agli artt.73, 74, 75, 76, 77, 78 delle presenti NTA.
- 2 Nelle ZNI l'attuazione è prevista in termini generali attraverso un intervento unitario esteso all'intera zona perimetrata dalla Variante Generale al P.R.G., sulla base di un progetto unitario convenzionato. Nel caso si riscontri l'oggettiva difficoltà attuativa la zona può essere attuata per stralci funzionali, previa verifica della congruenza dello stralcio proposto rispetto all'intervento complessivo, e delibera del Consiglio Comunale di approvazione del relativo progetto unitario convenzionato.
- 3 Nelle Zone di Trasformazione l'attuazione può avvenire per stralci attuativi, riferiti ad uno o più comparti perimetrati dalla Variante Generale al P.R.G., secondo le modalità previste dalla scheda normativa e dalla scheda di assetto urbanistico; eventuali modifiche della perimetrazione dei comparti sono possibili secondo le modalità previste dagli artt.73, 74 e 75.
- 4 I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti zone di trasformazione ZT o zone di nuovo insediamento ZNI, parteciperanno pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico. Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese all'interno delle zone di trasformazione ZT o zone di nuovo insediamento ZNI, i Piani Attuativi o i progetti unitari convenzionati di iniziativa privata potranno essere promossi anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 75% della superficie complessiva (SC o SCp) realizzabile all'interno del comparto. Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto di tutti

gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario, ripartiti per quota parte tra tutti i proprietari, partecipanti e non.

Modifiche sostanziali richiedono una Variante specifica di P.R.G., secondo le procedure previste dall'art.15 della L.R. n.47/78 nel testo vigente.

- 5 In assenza di proposte attuative, il Comune invita i proprietari a presentare proposte nei termini definiti dalla Variante Generale al P.R.G. per le Zone di Trasformazione (ZT).

Se la proposta non viene formulata, in quanto sussistono valide e sostanziali ragioni per l'inerzia dei soggetti interessati, questi ultimi possono presentare una proposta di piano attuativo che riguardi una porzione di ZT o di zona speciale secondo una nuova perimetrazione dei comparti ed un nuovo disegno urbanistico-edilizio.

L'Amministrazione Comunale valuta se lo stralcio proposto è funzionale, e se esiste equilibrio rispetto alle capacità edificatorie, alla cessione di aree e alle opere da realizzare previste dalla Variante Generale al P.R.G., ed approva la nuova perimetrazione dei comparti e lo stralcio attuativo previsto dal piano attuativo presentato.

- 6 In alternativa, l'Amministrazione Comunale procede all'attuazione attraverso un piano di iniziativa pubblica, anche recependo proposte di proprietari o di operatori interessati ad intervenire, avvalendosi degli strumenti e delle procedure definiti da disposizioni regionali e nazionali.

### **Art.23 - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti**

- 1 Gli strumenti urbanistici attuativi e una serie di interventi diretti sono soggetti alla stipula di un'apposita convenzione attraverso atto registrato e trascritto a cura dei proprietari o degli aventi titolo.

E' soggetta a convenzionamento l'attuazione:

- delle Zone di Trasformazione ZT;
- delle Zone di Nuovo Insediamento ZNI;
- degli interventi diretti nelle zone B e D, nei casi previsti dalle presenti norme;
- degli altri interventi diretti da attuare mediante permesso di costruire convenzionato.

- 2 Le convenzioni di cui al precedente primo comma, punti primo e secondo, sono quelle di cui all'art.22 della Legge Regionale n.47/78 modif.

Le concessioni di cui al precedente primo comma, punto terzo, devono contenere gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione, i termini temporali per la loro attuazione (anche per stralci funzionali), le modalità di controllo sulla esecuzione, i criteri per l'eventuale cessione al Comune, le idonee garanzie finanziarie.

- 3 La convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità prescritte dalla scheda normativa e negli ambiti perimetrati dalla Variante Generale al P.R.G. (tavole ZT e P in scala 1:2000 e Schede di assetto urbanistico);
- le modalità di sistemazione e le forme di eventuale gestione convenzionata degli usi pubblici di aree, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo.
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento; gli elementi progettuali delle opere da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- l'assunzione, a carico del proprietario, delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dalla scheda normativa del P.R.G., degli eventuali oneri di urbanizzazione aggiuntivi alle opere se dovuti, e dell'eventuale attività di gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;

- la descrizione progettuale delle opere da realizzare, le loro caratteristiche tecniche, dimensionali e prestazionali, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso, secondo quanto richiesto dalla scheda normativa e dalla scheda di assetto urbanistico del P.R.G.;
  - fasi di intervento e tempi di realizzazione; termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
  - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
- 4 I criteri per la definizione delle opere di urbanizzazione da introdurre nella convenzione sono contenuti nell'art.27 delle presenti Norme.

#### **Art.24 - Interventi diretti**

- 1 La Variante Generale al P.R.G. si attua mediante intervento diretto nei seguenti casi:
- nelle aree non interessate da piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni (grafiche e normative) del P.R.G.;
  - nelle aree disciplinate da piano attuativo approvato e convenzionato, secondo le previsioni e le norme del piano attuativo stesso;
  - nelle Zone di Trasformazione e Zone di Nuovo Insediamento dove, attraverso apposita scheda normativa e, nelle ZT, scheda di assetto urbanistico, si prevede la possibilità per l'intervento edilizio di essere realizzato, conformemente alle prescrizioni della Variante Generale al P.R.G., attraverso progetto unitario e permesso di costruire convenzionato.
- 2 Inoltre nelle aree soggette a piano attuativo, in assenza di questo e fatto salvo quanto consentito dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, è ammessa l'attuazione del P.R.G. mediante interventi diretti limitatamente ad alcune categorie di intervento, come di seguito specificato:
- zone A, categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione con l'esclusione del cambio di destinazione d'uso, e comunque nel rispetto delle norme di zona, che possono limitare tale estensione;
  - zone F, G, categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione con l'esclusione del cambio di destinazione d'uso;
  - altre zone, categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione con l'esclusione del cambio di destinazione d'uso, e comunque nel rispetto delle norme di zona, che possono limitare tale estensione.
- 3 I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio o della presentazione dei titoli abilitativi sono normati dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal R.E., R.I. e specifiche delibere di Consiglio Comunale e Giunta Comunale.
- 4 L'intervento diretto comprende:
- Intervento diretto subordinato al rilascio del permesso di costruire, che si articola in:
    - permesso di costruire oneroso;
    - permesso di costruire convenzionato;
    - permesso di costruire gratuito;

- Intervento diretto soggetto a Segnalazione certificata di inizio attività SCIA.

## **Art.25 - Progetto Unitario**

- 1 Il Progetto Unitario è uno strumento di inquadramento a scala urbanistica degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali da attuare nelle ZT, ZNI e zona omogenea B all'interno delle prescrizioni della Variante Generale al P.R.G.

Il Progetto Unitario, esteso all'intero comparto attuativo previsto dal P.R.G. se conforme alle indicazioni del P.R.G. definite in sede di scheda normativa e scheda di assetto urbanistico, consente il rilascio o la presentazione dei relativi titoli abilitativi, previa approvazione in sede di Giunta Comunale del progetto e della relativa convenzione che disciplina i rapporti tra soggetti attuatori e Amministrazione Comunale.

- 2 Il Progetto Unitario costituisce per i comparti entro le Zone di Trasformazione (ZT) e nelle zone ZNI e B il riferimento progettuale e tecnico-operativo per la gestione di tutti gli interventi. Qualora il Progetto Unitario presenti un livello di dettaglio adeguato (pari a quello richiesto per il rilascio o la presentazione di titolo abilitativo) esso può essere oggetto di un unico titolo abilitativo.
- 3 Il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi per l'attuazione del progetto unitario è sempre subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune contenente gli obblighi di cessione di aree e realizzazione di opere previsti dalla Variante Generale al P.R.G..
- 4 Il Progetto Unitario è costituito dai seguenti elementi:
  - planimetria dell'intero comparto e suo inquadramento territoriale (stato di fatto in scala almeno 1:1000), con evidenziazione del sistema della mobilità, dei caratteri ambientali (in particolare delle zone non costruite), dell'edilizia esistente, degli spazi pubblici e privati;
  - documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
  - disegno di assetto complessivo, in attuazione delle indicazioni della scheda normativa del P.R.G.: planimetria di progetto (scala 1:500) e schemi tipologici degli interventi edilizi; indicazione degli ambiti territoriali degli eventuali progetti edilizi-stralcio;
  - progetto di assetto planivolumetrico per l'intero comparto;
  - nuovo assetto della viabilità e dei parcheggi; interventi previsti sulle reti tecnologiche;
  - evidenziazione delle aree destinate ad uso pubblico, da cedere gratuitamente al Comune, e progetto delle sistemazioni da realizzare;
  - individuazione degli edifici e ambienti da tutelare attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, nell'ambito delle zone storiche e di pregio ambientale;
  - contenuti della convenzione associata al Progetto Unitario.

## **Art.26 - Standard urbanistici, opere di urbanizzazione e oneri di urbanizzazione**

- 1 Sono opere di urbanizzazione primaria:

- P.1 - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio (usi U15, U28)
- P.2 - le fognature e gli impianti di depurazione (usi U17);
- P.3 - il sistema di distribuzione dell'acqua (usi U17);
- P.4 - il sistema di distribuzione della energia elettrica, forza motrice, gas, telefono (usi U17);
- P.5 - la pubblica illuminazione (usi U17);
- P.6 - il verde attrezzato (usi U14);
- P.7 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio dell'insediamento

2 Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- S.1 - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo (usi U12);
- S.2 - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere (usi U10, U11);
- S.3 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi (usi U9);
- S.4 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport (usi U13, U29, U30);
- S.5 - i parcheggi pubblici (usi U15 e U28)

3 Sono altresì opere di urbanizzazione secondaria le infrastrutture indotte a carattere generale.

4 Le aree che i soggetti attuatori devono cedere alla Amministrazione Comunale, in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative e in esecuzione degli atti convenzionali definiti e stipulati con l'Amministrazione medesima sono le seguenti:

Aree per opere di urbanizzazione primaria

- aree per strade e spazi di sosta e di parcheggio (P.1);
- aree per verde attrezzato (P.6);
- aree eventualmente necessarie per l'allocazione di impianti di distribuzione, depurazione, illuminazione e allacciamenti (P.2, P.3, P.4, P.5, P.7).

Aree per opere di urbanizzazione secondaria

- aree per istruzione dell'obbligo: aree destinate alle opere di cui al punto S.1 del comma 2 che precede;
- aree per attrezzature di interesse comune: aree destinate alle opere di cui ai punti S.2, S.3 del comma 2 che precede;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport: aree destinate alle opere di cui al punto S.4 del comma 2 che precede;
- aree per parcheggi pubblici: aree destinate alle opere di cui al punto S.5 del comma 2 che precede.

5 Le aree per opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente primo comma, punti P.1 e P.6, sono individuate, nelle tavole di P.R.G., come zone G per quanto riguarda strade e spazi di sosta e come zone G per quanto riguarda il verde attrezzato. Per quanto riguarda le zone di nuova previsione, esse sono individuate graficamente all'interno dei perimetri delle Zone di Trasformazione (nelle schede di assetto urbanistico in scala 1.2000), nelle Zone di Nuovo Insediamento e nelle zone B e D, ove il P.R.G. prevede la cessione di aree e la realizzazione di opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali.

Al di fuori di quanto specificamente prescritto dalla Variante Generale al P.R.G., le opere di urbanizzazione primaria potranno essere definite in sede di piano attuativo sulla base delle quantità previste dalle vigenti disposizioni normative a carattere generale nonché, per quanto riguarda gli spazi di sosta e di parcheggio (P.1), dal successivo art.45 delle presenti NTA e per quanto riguarda il verde attrezzato (P.6) dal successivo comma 9 del presente art.26.

6 Le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono individuate, nelle tavole della Variante Generale al P.R.G., come zone G, oppure individuate graficamente all'interno dei perimetri delle Zone di Trasformazione (nelle schede di assetto urbanistico), nelle Zone di Nuovo Insediamento e nelle zone B, D, ove il P.R.G. prevede la cessione di aree e la realizzazione di opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali.

Al di fuori di quanto specificamente prescritto dal P.R.G., le opere di urbanizzazione secondaria possono essere definite in sede di piano attuativo sulla base delle quantità indicate ai comma successivi o, in mancanza di indicazioni, dalle vigenti disposizioni normative a carattere generale.

- 7 La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata, oltre che dalle leggi e disposizioni vigenti, dalle schede normative e di assetto urbanistico per le Zone di Trasformazione (ZT), dalle schede relative alle Zone di Nuovo Insediamento (ZNI), dalle convenzioni in essere per gli ambiti già assoggettati a tali strumenti. In sede di formazione dei piani attuativi i soggetti attuatori dovranno in ogni caso reperire, oltre agli standard inerenti gli spazi di sosta e di parcheggio (P.1) di cui al successivo art.45, gli standard inerenti i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (S.5) secondo le quantità previste di seguito ovvero, in via particolare, da specifiche disposizioni delle NTA.

#### **PARCHEGGI PUBBLICI:**

Residenza (Usi U1, U2, U3)	25 mq. ogni 150 mq. di S.C.
Commercio al minuto (U8)	25 mq. ogni 33 mq. di S.C.
Commercio al minuto in strutture per la media distribuzione (U21)	25 mq. ogni 33 mq. di S.C.
Commercio all'ingrosso (U22)	25 mq. ogni 200 mq. di S.C.p.
Attività direzionali – Funzioni terziarie a moderato carico urbanistico (U4, U5, U6, U7, U9, U10, U12, 13, U14, U15, U16, U17)	12,5 mq. ogni 100 mq. di S.C.
Attività direzionali – Funzioni terziarie a forte carico urbanistico (U18, U19, U20, U24, U25, U26, U27, U28, U30, U31, U32, U33, U34, U35)	12,5 mq. ogni 50 mq. di S.C.
Attrezzature sanitarie, cliniche (U11)	25 mq. ogni 100 mq. di S.C.
Pubblici esercizi (U23, U62, U63, U64, U65)	25 mq. ogni 33 mq. di S.C.
Attività di spettacolo (U24, U25, U29)	25 mq. ogni 33 mq. di S.C.

- 8 Gli standard inerenti il verde attrezzato di urbanizzazione primaria (P.6) e gli spazi pubblici a parco e per lo sport di urbanizzazione secondaria (S.4) devono essere calcolati sulla base dei seguenti parametri in relazione agli usi ammessi:

#### **VERDE ATTREZZATO, SPAZI PUBBLICI A PARCO E PER LO SPORT:**

Aree per opere di urbanizzazione primaria (P.6) e secondaria (S.4):

##### **Residenza**

P.6 = 6 mq. per abitante convenzionale insediabile (40 mq. di S.C.)

S.4 = 10 mq. per abitante convenzionale insediabile.

**Attività produttive** (usi dei raggruppamenti 3 - funzioni produttive e 2C - artigianato di produzione)

P.6 = 4 mq. per 100 mq. di S.T.

S.4 = 6 mq. per 100 mq. di S.T.

**Attività terziarie** (usi del raggruppamento 2A e 2B - funzioni terziarie)

P.6 = 20 mq. per 100 mq. di S.C..

S.4 = 40 mq. per 100 mq. di S.C.

#### **Funzioni di servizio:**

Scuole dell'obbligo:

P.6 + S.4 = 20 mq./alunno

Attrezzature socio-sanitarie:

P.6 + S.4 = 60 mq. per 100 mq. di S.C.

Attrezzature sportive:

P.6 + S.4 = 25 mq. per 100 mq. di Sf

- 9 Attraverso gli interventi di ristrutturazione urbanistica si prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- la demolizione e costruzione sulla base di parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di piano e ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con una densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
  - il rispetto dello standard di parcheggio privato previsto dal P.R.G. e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.
- 10 L'Amministrazione Comunale, in relazione alle esigenze specifiche connesse agli interventi da realizzare nelle aree interessate, può stabilire che il soggetto attuatore realizzi opere di urbanizzazione diverse da quelle indicate ai commi che precedono (parcheggi, verde pubblico, e in particolare, attrezzature di interesse comune previste nell'ambito del medesimo settore), a copertura di quanto da esso dovuto, per gli oneri e la cessione delle aree che eccedono gli standard minimi previsti dalla legislazione vigente (art.46 L.R. n.47/78 modif.).
- 11 Gli oneri di urbanizzazione e le modalità per la loro corresponsione sono stabiliti da apposite Delibere del Consiglio Comunale, in attuazione delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
- 12 Ai sensi dell'art.46 L.R. n.47/78, modificato dall'art.18 L.R. n.6/95, è consentita la monetizzazione degli standard nelle zone omogenee A (solo per gli interventi diretti) e B, nei termini e con le condizioni previste dalla normativa della Variante Generale al P.R.G., per le finalità previste dal comma 9 dello stesso art.46.

## **Art.27 - Disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione**

### **1 Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è disciplinata dalle leggi e disposizioni vigenti, oltre che dalle schede normative della presente Variante Generale. Quando non individuata nelle schede normative e regolamentata dalle convenzioni, la realizzazione delle opere deve avvenire in base alle seguenti disposizioni:

- Verde attrezzato e spazi pubblici a parco e per lo sport: sistemazione di tutte le aree previste nel piano attuativo e negli altri casi di interventi diretti previsti dalla Pubblica Amministrazione, a carico del soggetto attuatore dell'intervento;
- Parcheggi: realizzazione sempre a carico del soggetto attuatore, salvo monetizzazione decisa dalla Pubblica Amministrazione.
- Attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune: realizzazione a carico dell'A.C. e di altri Enti preposti, salvo diverse e specifiche intese convenzionali con il soggetto attuatore.

2 La realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore viene considerata ai fini della deduzione degli oneri di urbanizzazione in conformità alle Leggi vigenti.

3 In fase di attuazione dei piani attuativi il Comune, considerati i propri programmi di realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, può convertire le quote afferenti ai punti S.1, S.2, S.3 in aree per spazi pubblici a verde attrezzato, a parco e per lo sport (S.4).

### **4 Zone omogenee A soggette a piano attuativo.**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e la relativa cessione al Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria sulla base delle indicazioni progettuali contenute nelle tavole della Variante Generale al P.R.G., nel rispetto delle quantità minime eventualmente indicate nelle stesse

tavole di P.R.G. Nel caso di zone soggette ad una pluralità di usi, gli standard minimi inderogabili dei parcheggi pubblici (S.5), salvo diverse specifiche discipline di zona, devono essere calcolati secondo quanto previsto nel comma 7 dell'art.26. Nel caso in cui il piano attuativo preveda interventi di ristrutturazione urbanistica la quantità delle aree di sosta di cui punto P.1, escluse le sedi viarie ma compresi gli spazi di manovra, non potrà in ogni caso essere inferiore a 10 mq. ogni 100 mq. di S.C. degli edifici costruiti o ricostruiti.

#### **5 Zone di completamento B1, B2, B3, B5.**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria, che dovranno rispondere, a giudizio della Amministrazione Comunale, a criteri di funzionalità e decoro ed essere al diretto servizio dell'insediamento.

E' prevista la realizzazione e la cessione delle opere di cui ai punti P.1 e P.6 in misura pari a quelle eventualmente indicate nelle tavole della Variante Generale al P.R.G.

#### **6 Zone di riqualificazione (sottozone B4, D1.2 e D3.2)**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Vanno reperite le seguenti quote minime:

- opere di cui al punto P.1: mq.10 di aree per la sosta per mq.100 di S.C. degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
- opere di cui al punto P.6: mq.20 per mq.100 di S.C. degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti.

#### **7 Zone D destinate alle attività produttive, alle attività commerciali all'ingrosso e alle attività di trasporto e relativi servizi.**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria, con le seguenti dotazioni minime per i punti P.1 e P.6:

- opere di cui al punto P.1: mq.5 di aree per la sosta e parcheggio per 100 mq. di S.T.;
- opere di cui al punto P.6: mq.4 per 100 mq. di S.T.

E' prevista la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione secondaria nelle seguenti quote minime:

- opere di cui al punto S.4: mq.6 per 100 mq di S.T.

#### **8 Zone soggette a intervento diretto**

Gli interventi diretti in zone A, B, C, D, riconducibili alle categorie di intervento: demolizione e ricostruzione; nuova costruzione; variazione della destinazione d'uso; ristrutturazione urbanistica; nuovo impianto, anche conseguenti a piani attuativi approvati, sono subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla loro contestuale attuazione.

Gli interventi diretti di cui sopra, conseguenti a piani attuativi, possono essere realizzati anche nel caso di attuazione del piano attuativo programmato per stralci funzionali, solo per la parte relativa agli stralci di opere di urbanizzazione primaria realizzati.

### **Art.28 - Categorie di intervento<sup>3</sup>: definizioni**

1 Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza vengono classificate secondo le seguenti categorie<sup>4</sup>:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

<sup>3</sup> Si rimanda alle vigenti disposizioni di Legge Regionale n.15/2013 smi.

- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica
- demolizioni
- recupero e risanamento delle aree libere
- movimenti significativi di terra

All'atto della presentazione o richiesta di titolo abilitativo dovrà essere precisata la categoria di intervento a cui si riferisce il titolo abilitativo o la richiesta stessa; la categoria dovrà essere indicata anche all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

#### **Art.29 - Manutenzione ordinaria**

Interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### **Art.30 - Manutenzione straordinaria**

Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **Art.31 - Restauro scientifico**

- 1 Gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
- 2 Il tipo di intervento prevede:
  - 1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - 2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli

ampliamenti organici del medesimo;

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

### **Art.32 - Restauro e risanamento conservativo**

Interventi di restauro e risanamento conservativo sono quegli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **Art.33 - Ristrutturazione edilizia**

Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

### **Art.34 - Ripristino tipologico**

- 1 Si definiscono interventi di ripristino tipologico gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
- 2 Il tipo di intervento prevede:
  - il ripristino dei collegamenti verticali o orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

### **Art.35 - Demolizione**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

### **Art.36 - Nuova costruzione**

Interventi di nuova costruzione, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio

non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

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

#### **Art.37 - Ristrutturazione urbanistica**

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

#### **Art.38 - Recupero e risanamento delle aree libere**

Gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

#### **Art.39 - Significativi movimenti di terra**

I rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

#### **Art. 40 - Cambio della destinazione d'uso<sup>5</sup>**

- 1 L'intervento consiste nel cambio delle destinazioni d'uso (inteso come passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di usi indicati all'art.4), connesso o meno a trasformazioni fisiche degli immobili ammessi o ritenuti compatibili dal P.R.G. per specifici ambiti territoriali, zone e sottozone omogenee o per singoli edifici, ai sensi dell'art.2 della L.R. n.46/88 così come modificato dall'art.16 della L.R. n.6/95.

---

<sup>5</sup> Si rimanda, ad integrazione, alle vigenti disposizioni di Legge Regionale n.15/2013 smi.

- 2 Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. e nei singoli articoli delle presenti norme, con le prescrizioni generali di cui agli artt.4 e 5.
- 3 Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche degli immobili (all'interno dei raggruppamenti di cui all'art.4), qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al reperimento dei parcheggi privati secondo le disposizioni dell'art.45 delle presenti norme ed inoltre, nel caso di aree soggette a P.U.A., degli standards urbanistici per servizi pubblici previsti dalla legislazione regionale (art.46 della L.R. n.47/78 e successive modificazioni e integrazioni).

#### **Art.41 - Immobili esistenti in contrasto con il P.R.G.**

- 1 Gli immobili o loro parti in contrasto con il P.R.G. sono quelli esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. che, per destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme di zona.
- 2 Gli immobili esistenti in contrasto con il P.R.G. potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.
- 3 Nel caso in cui tali immobili siano compresi in perimetro di piano attuativo valgono le disposizioni di cui all'art.24.
- 4 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, interventi che per gli immobili in zona A avverranno nel rispetto delle norme specifiche.

#### **Art.42 - Concessioni rilasciate alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.**

- 1 Sono fatte salve le concessioni e le autorizzazioni rilasciate o le SCIA presentate in data anteriore alla adozione della Variante Generale al P.R.G., nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga.
- 2 I titoli abilitativi per il completamento lavori possono essere rilasciati o presentati nel solo caso in cui si tratti di opere di finitura non terminate nei termini di validità della concessione o della SCIA originariamente rilasciata o presentata.
- 3 In ogni caso tali concessioni o autorizzazioni rilasciate o le SCIA presentate in data anteriore alla adozione della Variante Generale al P.R.G. decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi previsti e qualora i lavori non siano stati iniziati alla data di approvazione della Variante Generale al P.R.G. Le varianti essenziali relative a concessioni, autorizzazioni o SCIA di cui sopra dovranno rispettare il presente P.R.G.
- 4 Sono altresì fatte salve le convenzioni di cui al punto quarto del comma 1 dell'art.23 *"interventi diretti da attuare mediante permesso di costruire convenzionato"* già approvate dal Consiglio Comunale alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.

#### **Art.43 - Interventi di adeguamento igienico-funzionale e ampliamento una tantum del patrimonio edilizio esistente**

- 1 Per gli edifici residenziali, non residenziali e misti esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., che si intendono ampliare per ricavare una nuova unità immobiliare, per migliorare l'abitabilità delle singole unità immobiliari o per la creazione di servizi, è consentito un incremento una tantum della superficie complessiva (S.C.) o della superficie totale (S.C.p) attraverso interventi che prevedano in alternativa:
  - sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo della copertura per un'altezza massima

- di 50 cm., al fine di rendere abitabili anche parzialmente i sottotetti esistenti. La sopraelevazione delle murature perimetrali deve rispettare soltanto le distanze minime prescritte dal Codice Civile, e può comunque avvenire anche a confine o in aderenza;
- altri interventi edilizi di incremento della S.C. o S.C.p., sia all'interno dell'involucro edilizio, sia attraverso ampliamento, qualora lo consenta la categoria di intervento (ristrutturazione edilizia tipo b), nuova edificazione), ma comunque senza creazione di nuovi corpi edilizi autonomi.
- 2 Gli interventi una tantum di cui al comma 1 che precede sono ammessi nella misura massima del 20% della superficie complessiva legittimata alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. delle unità abitative civili e rurali e relativi servizi, e del 5% delle unità edilizie destinate ad attività produttive.
  - 3 Gli interventi una tantum sono autorizzati solo se è avvenuta la saturazione delle potenzialità edilizie del lotto.
  - 4 Gli interventi possono prevedere la realizzazione di nuove unità immobiliari; in questo caso l'intervento è soggetto ad atto d'obbligo, con il quale l'avente titolo si impegna a non cedere separatamente le unità immobiliari aggiuntive risultanti.
  - 5 Sono esclusi dal beneficio dell'una tantum nei termini descritti ai commi 1-4 del presente articolo: i manufatti accessori alla residenza (come definiti all'art.3), da essa staccati, ed i servizi agricoli.
  - 6 Per quanto non specificatamente normato nel presente articolo dovranno essere rispettate le normative applicabili nelle zone in cui ricade l'intervento, escluse le limitazioni relative alla superficie massima delle singole attività previste dalle presenti norme;
  - 7 Nel caso di edifici classificati zona A, compresi nelle tavole P, fermo restando il divieto di ampliamento in aderenza all'edificio originario classificato A.1.1, A1.2, A1.3 (edifici conservati), è consentito, anche in deroga alle norme di zona ed a quelle relative alle aree libere, realizzare l'ampliamento in corpi staccati dall'edificio principale (manufatti accessori alla residenza), a condizione che siano destinati a servizi della residenza e che siano inseriti nell'area libera salvaguardandone le caratteristiche ambientali.
  - 8 L'ampliamento una tantum per la realizzazione di ristrutturazione o nuova costruzione di manufatti accessori (in quest'ultimo caso attraverso contestuale demolizione di manufatti precari o incongrui), è consentito (in alternativa all'ampliamento dell'edificio originario) nelle zone B ed E, secondo le modalità descritte al precedente comma 7.
  - 9 Gli interventi di chiusura, anche temporanea, di logge e verande determinano incremento di S.C. e S.C.p., e sono pertanto assimilati ad ampliamenti; essi sono soggetti a concessione edilizia, anche ai fini della necessaria verifica di coerenza dell'intervento sull'unità immobiliare rispetto al contesto architettonico dell'edificio.
  - 10 In relazione all'attività di pubblici esercizi e in generale ad attività commerciali, turistico-ricreative, espositive, possono essere installate strutture di vario genere (coperture, chioschi, verande, piccole costruzioni), utilizzabili secondo la distribuzione spaziale definita da apposita autorizzazione comunale, in base ad appositi strumenti di regolamentazione di tali strutture. Detti strumenti potranno prevedere, anche consentendo deroghe alla disciplina urbanistico-edilizia della presente Variante Generale al P.R.G. e del R.E.:
    - la definizione degli ambiti ove si può realizzare la previsione di inserimento delle installazioni e

delle strutture, secondo una tipologia predefinita, e quella delle zone ove tali interventi sono esclusi;

- la regolamentazione dei criteri di inserimento, al fine di garantire la sicurezza della circolazione e della sosta a tutti i cittadini e l'accessibilità pedonale lungo gli spazi di uso pubblico anche alle persone con difficoltà motorie;
- i requisiti tecnici delle strutture, le modalità di inserimento e di installazione e gestione;
- le tipologie architettoniche di riferimento, i materiali consentiti, i criteri di progettazione di dettaglio;
- le procedure per il rilascio delle concessioni, sia per quanto riguarda opere soggette ai sensi di legge a concessione edilizia, o ad asseverazione, sia per la regolamentazione dell'attività di gestione degli spazi da parte di soggetti diversi dal Comune.

- 11 Le autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico per la realizzazione di strutture edilizie temporanee, saranno rilasciate previa verifica del rispetto delle condizioni e dei requisiti di cui al comma 10 che precede, e saranno corredate da convenzione che prevederà una fidejussione a garanzia del ripristino della situazione preesistente. La realizzazione di opere avverrà in base ad intervento diretto, in base ad uno specifico progetto redatto in conformità al Regolamento Edilizio e agli eventuali altri strumenti.

#### **Art.44 - Ampliamenti di attrezzature sanitarie private, alberghi, pensioni, pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali**

- 1 Gli edifici con destinazione attrezzatura sanitaria privata, albergo, pensione, pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali, esistenti ed a ciò destinati alla data di adozione del P.R.G., in ogni zona del territorio comunale ad esclusione della Zona A, possono essere oggetto di interventi di ampliamento, nei limiti seguenti:

S.C. non superiore a quella esistente aumentata del 25%

D.c. non inferiore a m.5,00

D.s. non inferiore a m.6,00

D.f. non inferiore a m.10,00

V.L. (rispetto ai confini) non inferiore a 0,5

La dotazione P1 e P3 dovrà essere reperita per le quantità di superficie in aumento e secondo le disposizioni definite dall'art.45.

In caso di edifici costruiti nell'ambito di piano attuativo, valgono le distanze indicate dal piano attuativo stesso.

- 2 Per quanto non specificatamente disciplinato nel presente articolo dovranno essere rispettate le normative applicabili nelle zone in cui ricade l'intervento, escluse le limitazioni relative alla superficie massima delle singole attività, in rapporto alle destinazioni ammesse nelle zone B, C, ZT, ZNI.

#### **Art.45 - Disciplina dei Parcheggi Pubblici (P1) e Privati (P3)**

- 1 I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria sono **parcheggi Pubblici o Privati di uso pubblico (P1)**, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio a servizio della mobilità veicolare, della popolazione e delle attività insediate e/o insediabili.
- 2 I parcheggi di P1 vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile; essi non potranno essere integralmente

recintati e dovranno essere ubicati in modo da non creare intralcio e disturbo al traffico veicolare e al sistema di mobilità pedonale e ciclabile.

Per gli interventi edilizi in relazione ai quali si determini a carico degli interventori la necessità di realizzare parcheggi P1 di capacità inferiore a 10 posti auto, i medesimi parcheggi P1 saranno asserviti a permanente uso pubblico e non si darà luogo a trasferimento della proprietà dell'area in favore del Comune. Per gli interventi edilizi in relazione ai quali si determini a carico degli interventori la necessità di realizzare parcheggi P1 di capacità pari o superiore a 10 posti auto, i medesimi parcheggi P1 saranno parcheggi pubblici e dovranno essere trasferiti gratuitamente nella proprietà del Comune mediante apposito atto notarile.

Nelle zone omogenee A e B in caso di impossibilità di realizzazione dei P1 è possibile richiedere l'autorizzazione per la monetizzazione al Responsabile del Settore, che verificherà la possibilità di concedere la monetizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico sulla base dei seguenti criteri:

- 1) oggettiva impossibilità di individuare aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica da asservire a tale scopo;
- 2) presenza, in aree adiacenti o vicine (massimo 200 ml), di superfici destinate a parcheggio già sufficientemente dimensionate; quest'ultimo criterio sarà verificato tramite dimostrazioni grafiche allegate alle richieste di monetizzazione.

La superficie da monetizzare è ottenuta moltiplicando la frazione di posti auto dovuta per il coefficiente di ragguaglio:

$$[(Sua + Snr)/150] \times 25$$

- 3 Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G.
- 4 Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altra vegetazione, l'illuminazione, la segnaletica e gli altri elementi di arredo.
- 5 I posti auto dovranno rispettare i requisiti previsti dal Codice della Strada in relazione alla funzionalità e alle dimensioni; nel caso in cui questi non vengano espressamente individuati si assumerà per il conteggio il parametro convenzionale di 25 mq. di superficie per posto auto, comprensivi degli spazi di manovra.
- 6 Ad esclusione degli usi residenziali, non è obbligatorio realizzare i parcheggi P1, nel caso in cui tali spazi, calcolati in base alle presenti norme, siano inferiori a mq. 30.

Le superfici in relazione alle quali calcolare la dotazione dei parcheggi P1 sono:

- quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione;
  - quelle riferite all'aumento di SC e/o al numero degli alloggi negli ulteriori casi di ristrutturazione edilizia;
  - quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e sopraelevazione;
  - quelle riferite alla sola parte variata per i casi di variazione della destinazione d'uso.
- 7 Le **Autorimesse e parcheggi Privati (P3)** sono realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto (autorimesse) che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti).

Detta dotazione, in caso di impossibilità di reperimento nell'area di intervento, potrà essere ricavata anche all'esterno dell'Area d'intervento, nelle sottozone adiacenti, all'interno di fabbricati esistenti, purché si trovi in posizione idonea (a distanza pedonale non superiore a 200 mt. dall'intervento) e sia asservita all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo di destinazione a parcheggio privato a mezzo di atto trascritto.

I posti auto dovranno rispettare i requisiti previsti dal Codice della Strada in relazione alla funzionalità e alle dimensioni; nel caso in cui detti requisiti non vengano espressamente individuati si assumerà per il conteggio il parametro convenzionale di 25 mq. di superficie per posto auto (comprensivi degli spazi di manovra).

- 8 In merito alla collocazione dei parcheggi P3 all'interno degli edifici o in area esterna, valgono le seguenti norme:

per tutti gli interventi i parcheggi P3 possono essere collocati completamente in area esterna, ad esclusione degli interventi ad uso residenziale (non agricolo) per i quali valgono le disposizioni del successivo comma 12 del presente articolo.

- 9 Le superfici in relazione alle quali calcolare la dotazione dei parcheggi P3 sono:

- quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione;
- quelle riferite all'aumento di SC e/o al numero degli alloggi negli ulteriori casi di ristrutturazione edilizia;
- quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e sopraelevazione;
- quelle riferite alla sola parte variata per i casi di variazione della destinazione d'uso.

- 10 La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi Privati P3 è obbligatoria:

- negli interventi di ristrutturazione edilizia (ad esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), ampliamento e sopraelevazione nella misura pari al 50% di quella prevista al successivo comma 12, fermo restando il limite minimo di 1 posto auto per ogni unità edilizia su cui si interviene;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e fedele ricostruzione, variazione della destinazione d'uso, anche quando conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, nella misura pari a quella prevista dal successivo comma 12.

- 11 La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati P3 non è obbligatoria:

- negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non comportino la creazione di nuovi alloggi;
- negli interventi residenziali che non comportino la creazione di nuovi alloggi;
- negli interventi residenziali di tipo agricolo che non comportino la realizzazione di nuovi alloggi;
- negli interventi in edifici classificati come sottozone A1, A2, IR nel caso in cui la categoria d'intervento non permetta di dare accesso ai P3;
- negli interventi di edilizia residenziale pubblica se già disciplinati da specifiche leggi;

- 12 La dotazione minima di posti auto va determinata come segue (il calcolo è riferito alla misura intera arrotondata per eccesso per la parte decimale superiore o uguale a 0,5).

La S.C., utilizzata per il conteggio delle standard di **parcheggi P1 e P3** è quella calcolata come all'art.3.10 delle presenti norme.

RESIDENZA (U1, U2, U3, U54)	
P3	P1
Minimo - 1 posto auto coperto (massimo di 25 mq) per alloggio e comunque 1 posto auto ogni 92,00 mq	1 posto auto per alloggio
Massimo - 2 posti auto per alloggio, di cui almeno 1 p.a. coperto, di 25 mq. ciascuno (e	

comunque nel rispetto del comma 11 del presente art.45)	
---------------------------------------------------------	--

<b>COMMERCIO AL MINUTO (U8)</b>	
P3	P1
1 posto auto ogni 100 mq. di S.C.	1 posti auto ogni 33 mq. di S.C.

<b>LA GRANDE DISTRIBUZIONE E CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO (U21)</b>	
P3	P1
(*) Vedi il punto 5.2.4 della D.C.R. n.1253 del 13/09/1999 modificata dalla Delibera Regionale n.344 del 26/03/2002.	1 posto auto ogni 33 mq. di superficie di S.C.

<b>SPAZI DESTINATI A COMMERCIO ALL'INGROSSO (U22)</b>	
P3	P1
1 posto auto ogni 100 mq. di S.C.p	1 posto auto ogni 200 mq di S.C.p.

<b>ATTIVITÀ DIREZIONALI - FUNZIONI TERZIARIE A MODERATO CARICO URBANISTICO (U4, U5, U6, U9, U10, U12, U13, U14, U15, U16, U17)</b>	
P3	P1
1 posto auto ogni 100mq. di S.C.	1 posto auto ogni 75 mq. di S.C.

<b>ATTIVITÀ DIREZIONALI - FUNZIONI TERZIARIE A FORTE CARICO URBANISTICO (U18, U19, U20, U24, U25, U26, U27, U28, U30, U31, U32, U33, U34, U35)</b>	
P3	P1
1 posto auto ogni 100 mq. di S.C.;	1 posti auto privati di uso pubblico ogni 50 mq. di S.C

<b>EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (U41, U42, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, , U55, U56, U57, U58, U59, U60, U61)</b>	
P3	P1
1 posto auto ogni 85,00 mq di S.C.p	1 posto auto ogni 200 mq di S.C.p

<b>PUBBLICI ESERCIZI: BAR, RISTORANTI E SIMILI (U23,U62, U63, U64, U65)</b>	
P3	P1
1 posto auto ogni 100 mq. di S.C.	1 posti auto ogni 33 mq. di S.C.

<b>ATTIVITÀ DI SPETTACOLO (U24, U25, U29)</b>	
P3	P1
1 posto auto ogni 100 mq. di S.C.	1 posto auto ogni 33 mq. di S.C.

<b>ATTREZZATURE SANITARIE, CLINICHE (U11)</b>	
P3	P1
1 posto auto per 100 mq. di S.C.	1 posto auto per ogni 100 mq. S.C.

<b>ZONE F e G - DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO</b>	
P3 vedi articoli specifici di zona	P1 vedi articoli specifici di zona

<b>L'ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA E ALL'IMPRESA (U7,U36, U37, U38, U39, U40)</b>	
P3	P1
1 posto auto privato ogni 100 mq. di S.C.	1 posto auto privato di uso pubblico ogni 150 mq. di S.C

- 13 Per gli edifici destinati a servizi la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti Norme.
- Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% dello standard globale calcolato su ciascuna destinazione d'uso.
- 14 In caso di intervento non residenziale conseguente a piano attuativo, le quote di parcheggio pubblico P1 e parcheggio privato P3 , previste dal presente articolo, possono essere ridotte fino ad un massimo del 20%, per effetto della valutazione complessiva della funzionalità dell'intervento, anche in rapporto al contesto urbano.
- 15 Negli interventi edilizi da realizzare nei centri abitati e nuclei storici le precedenti quantità di P1 possono essere diminuite del 20%; qualora fosse impossibile reperire i posti auto P1 necessari nell'area di pertinenza, è consentito asservire allo scopo aree equivalenti in altre posizioni, purché a distanza pedonale non superiore a 200 mt. dall'intervento; in caso di interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo singolo in Zona a Traffico Limitato è possibile derogare alle prescrizioni di cui sopra, individuando gli interventi sostitutivi opportuni (realizzazione di opere di arredo urbano, attrezzature

pubbliche e opere a servizio della mobilità pedonale e ciclabile, ecc.).

- 16 La dotazione di parcheggi può essere realizzata attraverso autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici.
- 17 Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altra vegetazione, l'illuminazione, la segnaletica e gli altri elementi di arredo.
- 18 In sede di formazione di piano attuativo i soggetti attuatori dovranno in ogni caso reperire, oltre agli standard inerenti gli spazi di sosta e parcheggio (P.1) di cui al presente art.45, gli standard inerenti i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (S.5) secondo quanto previsto in via generale dall'art.26 ovvero, in via particolare, da specifiche disposizioni delle NTA.

**(\*) D.C.R. n.1253 del 13/09/1999, punto 5.2.4 (Modificata dalla Delibera Regionale n.344 del 26/03/2002)**

**Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.**

Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone urbane, rispettando comunque i seguenti valori minimi:

**a) esercizi di vicinato:**

va richiesta di norma la medesima 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;

**b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:**

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 30 mq. di 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;
- per esercizi con oltre 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;

**c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:**

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 800 mq. fino a 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi con oltre 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 16 mq. di superficie di vendita o frazione;

**d) 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 per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

### **TITOLO III**

## **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO**

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A - ZONE CULTURALI AMBIENTALI**

#### **Art.46 - Definizioni, obiettivi della Variante Generale al P.R.G.**

- 1 Il Piano individua un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, che presentano una struttura di tessuto urbano, oppure originatisi come elementi singolari (edifici di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio). Tali ambiti comprendono aree circostanti gli edifici, che possono considerarsi per caratteristiche storiche, ambientali e funzionali parte integrante degli agglomerati o dei complessi edilizi.
- 2 Tali luoghi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle seguenti zone principali:
  - Nuclei storici (zona A1.)
  - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nel territorio (zona A2.)
- 3 Le zone A sono soggette alla disciplina particolareggiata di cui alle presenti norme ed alle tavole in scala 1:2000 della Variante Generale al P.R.G. Tale disciplina si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
- 4 Gli interventi nella zona A devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.
- 5 Nelle zone A non è consentito l'incremento del volume edificato esistente, tranne nel caso di interventi di ripristino edilizio di cui all'allegato della L.R. n.15/2013 modif., per i quali sia necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.
- 6 Il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio in zona A è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato.
- 7 Nelle zone A soggette a Piano di recupero già approvato alla data di adozione del P.R.G. si applicano le disposizioni di cui all'art.19. Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata.

#### **Art.47 - Zone omogenee degli insediamenti storici - Definizione e individuazione cartografica**

- 1 Sono definiti "Nuclei storici" gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella Carta Topografica del Genio Militare del Ducato di Modena (1828).
- 2 Sono individuati e classificati con apposita sigla i complessi edilizi e gli edifici isolati diffusi nel territorio. Il P.R.G. perimetra per ciascuno di essi l'ambito spaziale di pertinenza di interesse storico e ambientale.
- 3 I Nuclei storici e gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nel territorio sono individuati cartograficamente nelle tavole in scala 1:2000 (Tav.P) della Variante Generale al P.R.G.
- 4 La Variante Generale al P.R.G. assume per gli insediamenti storici l'obiettivo primario della

conservazione dell'impianto storico, del recupero e riuso sia degli edifici che degli spazi ineditati, del ripristino di funzioni compatibili (e, in primo luogo, di quelle residenziali).

**Art.48 - Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione, Parcheggi pubblici e privati**

1 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione (ove prescritto) sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente, e l'intervento si riferisca almeno all'intera parte dell'unità edilizia individuata da omogenea sottozona;
- gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia.
- gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.

2 Per tutti gli interventi in zona A è necessario seguire le seguenti modalità di presentazione del progetto edilizio:

**Stato di fatto e inquadramento dell'intervento:**

- **rilievo in scala 1:200** degli edifici dell'ambito e relative destinazioni d'uso e individuazione dell'unità edilizia in cui si chiede di intervenire;
- **piante** di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:100 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminanti;
- **individuazione e calcolo dei volumi;**
- **sezioni** dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
- **prospetti** dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie, le aperture tamponate riconoscibili ed i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, ecc.);
- **rilievo dell'area cortiliva** in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi;
- **planimetria catastale** in scala 1:2000;
- **visura catastale;**

- mappa catastale del fabbricato N.C.E.U. in scala 1:200;
- **documentazione storica**, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.;
- **documentazione fotografica** dell'ambito e degli spazi esterni;
- **documentazione fotografica** dell'unità edilizia con particolari costruttivi e decorativi interni ed esterni;
- **relazione storica** dell'ambito e dell'unità edilizia con particolare riferimento a:
  - epoca di costruzione e quella delle principali modifiche
  - tipologia edilizia
  - caratteristiche costruttive
  - materiali
  - stato di conservazione

**Progetto:**

- **piante di tutti** i piani dell'unità edilizia in scala 1:100 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminanti;
  - **sezioni** dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
  - **prospetti** dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie, le aperture tamponate riconoscibili ed i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, ecc.)
  - **sistemazione dell'area cortiliva** in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi,
  - **relazione illustrativa** con l'indicazione dettagliata dei materiali e delle operazioni che si intendono eseguire secondo la categoria d'intervento;
  - **indicazioni sulle tecniche**, dei materiali e dei colori utilizzati per l'intervento, negli elaborati grafici e nella relazione (secondo le prescrizioni dell'art.53 delle presenti norme);
  - **tavole di sovrapposizione stato di fatto e stato di progetto**, debbono essere distinte con campitura gialla le pareti da demolire, quelle da sostituire con campitura verde e quelle eventualmente da realizzare ex novo con campitura rossa.
- 3 Nel caso previsto al comma 4 dell'art.19, il Piano di recupero, oltre a quanto consentito dalla applicazione delle norme di zona, può prevedere:
- interventi di ristrutturazione urbanistica per edifici di sottozona A1.5, con riprogettazione planivolumetrica ed accorpamento di unità edilizie contigue, secondo allineamenti stradali e profili regolatori desunti dalla organizzazione morfologica del contesto, senza modifica del Volume preesistente e con il reperimento degli standard di parcheggio pubblico e privato previsti dalle presenti norme;
  - riorganizzazione delle aree libere;
  - accorpamenti di unità edilizie A1.3 e A1.4, anche se appartenenti ad unità edilizie distinte, a condizione che siano adiacenti, che l'intervento di accorpamento non coinvolga più di due unità, che il ridotto spessore del corpo di fabbrica sia riconosciuto tale da non consentire un funzionale recupero della tipologia originaria. In tal caso le due unità potranno essere assoggettate all'intervento di ristrutturazione edilizia
  - redistribuzione, nell'ambito degli edifici oggetto di piano attuativo, delle destinazioni d'uso consentite, dalla applicazione delle norme alle singole unità edilizie.

- nell'ambito di piano attuativo in zona A sono consentiti come usi principali, oltre a quelli del raggruppamento 1 art.4 *"Usi"*:  
U36 - U37 - U38
- 4 Il rilascio o la presentazione di titolo abilitativo, salvo che per interventi di manutenzione straordinaria e demolizione, è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici di P.R.G.
- 5 Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal P.R.G. o dai piani attuativi, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
- 6 Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il P.R.G., di cui all'art.41.  
Il Volume (V) e le SC delle superfetazioni, così come individuate nel rilievo dello stato di fatto da allegare al progetto, non possono essere in alcun caso computati ai fini di una eventuale ricostruzione.
- 7 Per quanto riguarda il reperimento dei P1 e P3 si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art.45 delle presenti norme.
- 8 Per gli edifici sottoposti a vincolo quali beni culturali ai sensi del D.Lvo 22/01/2004 n.42 nel testo vigente, saranno comunque consentiti, anche in deroga alle norme di zona, gli interventi previsti dai progetti che abbiano ottenuto l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio, fatto salvo il necessario rispetto della disposizione di cui al sopraesteso comma 7 e delle disposizioni inerenti gli usi consentiti nelle singole sottozone.

#### **Art.49 - Prescrizioni generali per le zone A: stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli**

- 1 Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della richiesta o della presentazione di titolo abilitativo, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva.
- 2 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o dalla concessione o dal titolo abilitativo, ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
- 3 Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole della Variante Generale al P.R.G., salvo che nei seguenti casi:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal P.R.G. come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
    - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
    - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
    - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
  - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge;

- 4 Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
- 5 Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali non potranno essere utilizzate a scopo edificatorio.
- 6 Qualora, nel corso di interventi si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio o la presentazione di nuovo titolo abilitativo.
- 7 Nel caso di fabbricati parzialmente crollati è possibile provvedere alla totale demolizione senza possibilità di recupero dei volumi e delle superfici esistenti. Tale possibilità è limitata agli edifici incongrui e non è consentita per i beni storici o per gli edifici vincolati dal PRG.

**Art.50 - Prescrizioni generali per le zone A: sistemazioni delle aree scoperte, anche a seguito di interventi per la realizzazione di autorimesse private pertinenziali**

- 1 La realizzazione di autorimesse interrato o al piano terra di edifici esistenti (prevista dall'art.9, comma 1, Legge n.122/89) può avvenire, anche in deroga alle norme del P.R.G. sulle zone A, purché si tratti di autorimesse pertinenziali alle singole unità immobiliari, e avvenga in accertate situazioni di fabbisogno.

La deroga potrà essere concessa nel rispetto dei criteri esposti ai commi seguenti del presente articolo.

**2 Tutela del verde**

Per le alberature esistenti è ammessa la possibilità di deroga alla normativa, solo per le specie a rapido accrescimento (ad esempio pioppi, acacie, acer negundo) o di tipo infestante (ailanto) e aventi diametro del tronco non superiore a 40 cm., solo quando detti alberi non costituiscano un sistema omogeneo di verde. Ogni proposta di abbattimento deve essere supportata da un progetto chiaramente migliorativo oltre che reintegrativo delle piante abbattute; il reintegro sullo stesso lotto deve essere effettuato con un'adeguata scelta di essenze pregiate, con preferenza di quelle autoctone.

In generale, per le aree sovrastanti i parcheggi, quando sistemati a verde, si prescrive una scelta opportuna di essenze (latifoglie) arbusti e piante tappezzanti, per esercitare una azione di protezione dalle polveri e di regolazione microambientale delle quantità di ossigeno e di anidride carbonica attraverso il processo fotosintetico. Vanno generalmente evitate le estese superfici a prato (tappeto erboso) che richiedono una costosa e continua manutenzione.

Per una buona consistenza del terreno vegetante va previsto uno strato non inferiore a 60 cm. compresa la porzione drenante per le zone con cespugli e piante tappezzanti, mentre vanno predisposte, per le parti alberate, zone di contenimento di maggiore profondità, sufficienti cioè per uno sviluppo radicale armonico durante la crescita delle piante stesse.

**3 Tutela di beni storico - ambientali**

Non sono derogabili le norme di salvaguardia dei giardini e degli orti storici del centro antico, salvo quelle aree verdi che abbiano subito alterazioni irreversibili del disegno e dell'assetto fisico-morfologico originario.

L'inserimento dell'autorimessa sotterranea deve avvenire nel rispetto dei relitti verdi che hanno mantenuto un minimo di potenziale per la loro riqualificazione e recupero. Per quanto attiene alla utilizzazione del sottosuolo dei cortili principali di edifici storici vincolati dalla L. n.1089/39 ne è sconsigliata in generale l'utilizzazione a parcheggi sotterranei. Ad eccezione degli edifici classificati nella categoria del restauro scientifico, è consentito l'utilizzo in tal senso alla condizione che l'intervento non comporti alterazioni dell'aspetto e dell'assetto esteriore dei cortili con rampe o

terminali di elevatori, ricercando piuttosto accessi attraverso varchi esistenti o comunque non interferenti direttamente con i cortili stessi.

#### **4 Tutela della falda acquifera**

La superficie permeabile non potrà mai ridursi a meno del 20% del lotto e sarà condizionata in ogni caso dalla piantumazione sull'area residua di alberi di alto fusto e dalla messa in atto di un efficace sistema sostitutivo di immissione delle acque in falda.

#### **5 Sicurezza del traffico**

Anche durante i lavori di costruzione dell'opera il Comune si riserva di non consentire alla deroga qualora l'esecuzione delle opere comporti a suo insindacabile giudizio gravi intralci al traffico veicolare e pedonale. Comunque i lavori di scavo e di costruzione dovranno essere programmati e realizzati con modalità tali da contenere al massimo pregiudizi per il traffico. Saranno a carico del richiedente tutti gli oneri relativi ad eventuali opere necessarie per il contenimento dei pregiudizi di cui sopra, in relazione ai lavori di costruzione del parcheggio.

### **Art.51 - Prescrizioni generali per le zone A: altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture**

- 1 Negli edifici di cui alle sottozone A1.1, A1.2, A1.3, A2. sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.I. e R.E., purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
  - altezza media non inferiore a m.2,40
  - altezza minima non inferiore a m.2,00
  - indice di illuminazione non inferiore a 1/16.
- 2 Negli edifici di cui alla zona A1 e alla zona A2, solo per le destinazioni d'uso residenziali e per i relativi servizi, è consentito il recupero dei vani sottotetto ove esistenti, anche in deroga alle norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, e comunque nel rispetto dei termini previsti dalla L.R. n.11/98. In particolare, ai fini del recupero, il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il Volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,80 per la superficie utile relativa) deve essere almeno pari a m.2,40, e il rapporto illuminante, se ottenuto attraverso apertura sulla falda del tetto, deve essere pari o superiore a 1/16.
- 3 Negli edifici di cui alla sottozona A1 e alla zona A2, è inoltre consentita, se le misure interne lo permettono, la creazione di soppalchi, l'utilizzazione di locali interrati esistenti, e la creazione di nuovi locali interrati anche in deroga alle presenti norme.
- 4 Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

### **Art.52 - Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature**

- 1 All'interno della zona omogenea A gli interventi inerenti opere ed edifici pubblici e di uso pubblico dovranno attenersi alle modalità di intervento di cui alla Disciplina Particolareggiata della presente zona.

### **Art.53 - Prescrizioni generali per le zone A: elementi architettonici**

- 1 Gli interventi di conservazione in zona A devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Le modalità d'intervento dovranno essere illustrate nella relazione tecnica e negli elaborati allegati al progetto.
- 2 Negli interventi di conservazione e recupero delle preesistenze storiche è quindi vietato l'uso di materiali incongrui ed incompatibili rispetto ai caratteri originari.
- 3 L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può invece essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.
- 4 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, saranno effettuati (in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico) in base ai seguenti criteri.

#### **5 Strutture verticali**

La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoisolative delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).

Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa "a cucì-scucì", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoisolativa complessiva delle murature originali.

Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura; è in tutti casi prescritto l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

Non è ammessa la tamponatura di porticati e porte morte.

Eventuali pilastri all'interno di ex stalle dovranno di norma essere mantenuti.

#### **6 Strutture portanti orizzontali**

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

La sostituzione di travi e solai lignei con strutture latero-cementizie è ammessa esclusivamente quando esse non siano elementi architettonico-decorativi di pregio, ovvero non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.

Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

Eventuali voltini presenti dovranno di norma essere mantenuti.

#### **7 Coperture**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire

nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili; la sostituzione della struttura lignea con elementi in latero cemento è ammessa esclusivamente quando essa non sia un elemento architettonico-decorativo di pregio, non rivesta interesse storico-artistico, o sia comunque dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento a causa del precario stato di conservazione.

E' vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono.

E' prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in eternit o in metallo o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

## 8 Scale

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originale.

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

Non è ammessa la nuova costruzione di scale esterne.

## 9 Aperture

L'eventuale creazione di nuove aperture (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- 1) dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- 2) rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- 3) salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto;
- 4) rispetto della posizione dei solai;
- 5) dovranno essere mantenute di norma eventuali gelosie esistenti.

Sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio;

## 10 Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi,

siano realizzati in modo coerente e uniforme.

Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali; non sono pertanto ammesse, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente;

Le tinteggiature dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

#### **11 Infissi esterni**

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.

Gli infissi e gli elementi di oscuramento quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati a olio, nei colori del repertorio tradizionale locale.

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

#### **12 Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

#### **13 Elementi decorativi**

Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.;

La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne, ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

E' comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto.

## **Art.54 - Modalità di rispetto dell'ambiente storico**

- 1 Oltre alla tutela dei valori storico-architettonici, artistici ed ambientali dei fabbricati la Variante Generale al P.R.G. richiama l'attenzione nelle zone omogenee A su quella serie di manufatti ed arredi che rientrano anche indirettamente negli spazi di uso collettivo e pubblico.

In particolare, sono elementi di arredo ritenuti significativi e da tutelare: i muri di sostegno, manufatti di attraversamento e regimazione di corsi di acqua (eseguiti in tempi recenti o passati con muri di laterizio o pietra naturale), le massicciate delle strade e dei vicoli, le rampe esterne di risalita pedonale, le fontanelle, le edicole religiose, nonché gruppi arborei e masse boschive prossimi ed in vista dell'abitato storico.

- 2 Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità potrà essere richiesta alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.
- 3 In particolare, sottolineando l'importanza ai fini della conservazione e della percezione qualitativa dei nuclei e degli insediamenti storici diffusi nel territorio, vale richiamare la necessità di qualificare questi ambiti anche attraverso un complesso di interventi usualmente definiti di "arredo urbano" (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi di giornali e gelaterie, tende e tendoni, antenne televisive e di radioamatori, armature di illuminazione pubblica, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.).

E' quindi opportuno richiamare in questa sede i seguenti indirizzi generali:

### **4 Insegne**

Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati e banche dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.).

E' di norma da escludere l'applicazione su muratura, e comunque all'esterno dei vani murari di qualsiasi tipo, di insegne luminose, lampeggianti e di carattere stradale.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

La disciplina specifica sarà individuata in un apposito piano delle insegne.

### **5 Vetrine**

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

### **6 Tende, tendoni**

Le tende ed i tendoni dovranno per colori e dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.

### **7 Spazi pubblici**

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione del Sindaco su dettagliato progetto.

Negli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ambulatori, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo, lastre di porfido, marmo lucidato o ceramica, gres, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti nei quali è vietata la costruzione di serre in polietilene e tettoie e altri manufatti precari in materiale plastico o altro.

#### **Art.55 - Nuclei storici (zone A1.) - Classificazione in sottozone**

- 1 I tessuti edilizi compresi entro i perimetri delle zone A1 sono zone omogenee A ai sensi del D.M. n.1444/68, individuando:
  - le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
  - le modalità di intervento prescritte per ciascuna unità edilizia (vedi art.58);
  - i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.
- 2 Sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie, il P.R.G. classifica i nuclei storici A1 nelle seguenti sottozone, perimetrate nelle tavole 1:2000:
  - A1.1 EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MONUMENTALI;
  - A1.2 EDIFICI DI INTERESSE STORICO CONSERVATI;
  - A1.3 EDIFICI STORICI DI MODESTO VALORE ARCHITETTONICO CONSERVATI;
  - A1.4 EDIFICI E COMPLESSI DI INTERESSE STORICO, CON EVIDENTI TRASFORMAZIONI;
  - A1.5 EDIFICI DI COSTRUZIONE RECENTE;
  - A1.6 SPAZI E PERCORSI DI USO PUBBLICO;

#### **Art.56 - Modalità di attuazione del P.R.G. nelle zone A1.**

- 1 In termini generali, la Variante Generale al P.R.G. individua all'interno dei perimetri delle zone storiche A.1 tre modalità di intervento:
  - a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
  - b. intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un progetto unitario di cui all'art.25 delle presenti norme;
  - c. intervento per piano attuativo, il cui perimetro può essere proposto, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati, e approvato con deliberazione da parte del Consiglio Comunale;
- 2 In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, secondo quanto indicato all'art.24 delle presenti norme.
- 3 In zona A1. non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione della presente Variante Generale. E' consentito recuperare il volume legittimato alla data di adozione del presente P.R.G. (03/05/1999) anche se ciò comporta incremento di SC.
- 4 Per quanto riguarda le prescrizioni generali relative agli interventi si rimanda agli articoli precedenti.

## **Art.57 - Destinazioni d'uso delle zone A1.**

- 1 Le zone A1 sono definite come zone polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il P.R.G. persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione dei servizi pubblici.
- 2 La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Urbano del Traffico, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
- 3 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo.  
Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di piano di recupero è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola unità edilizia che compone il piano di recupero ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole di P.R.G.
- 4 E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.
- 5 Ai sensi dell'art.8 della L.R. n.31/02 smi, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto a SCIA a condizione che nell'ambito degli usi ammessi dal P.R.G., l'edificio nelle condizioni in cui si trova sia idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio sia adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.  
Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso a trasformazioni fisiche è soggetto al rilascio o alla presentazione del medesimo previsto per la categoria d'intervento cui accede, nel rispetto delle condizioni previste al presente comma 5 e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.
- 6 Il P.T.C.P può stabilire prescrizioni grafiche e normative che sono immediatamente vincolanti e prevalgono sulle presenti Norme, potendo escludere, in caso di contrasto, destinazioni d'uso ammesse dalla presente Variante Generale al P.R.G. (art.2 della L.R. n.6/95).

## **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO**

### Prescrizioni cartografiche

- 7 Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. (sigla tra parentesi quadra).  
Negli edifici contraddistinti da simbologia puntuale, identificante specifica attività, sono ammesse anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata (art.4). Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita Variante al P.R.G.

### Prescrizioni normative

- 8 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro delle zone A1 sono in generale quelle di seguito elencate.

#### **Funzioni principali:**

Funzione abitativa: U1 - U2 - U3

Terziario a moderato e forte carico urbanistico: U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 - U11 - U12 -

U15 -U16 (esclusi gli autolavaggi) - U18 -U19 U20 - U23 - U24 – U35 – U52 (limitatamente alle attività di valorizzazione dei prodotti alimentari tipici della nostra Provincia (tra i quali: aceto balsamico, parmigiano reggiano, ecc). e previa valutazione del carico urbanistico indotto dall'attività sul tessuto urbano esistente.

Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U62 - U63

**Funzioni associate** (fino al 30% della S.C dell'intera unità edilizia; art.5 comma 3):

Terziario a forte carico urbanistico: U21 - U31- U36 - U37 - U38 - U39 - U40 – U61

**Funzioni compatibili:** (fino al 30% della S.C dell'intera unità edilizia, insediabili ex novo solo previo piano attuativo; art.5 comma 4):

Terziario a forte carico urbanistico: U28 - U34

- 9 I locali al 1° piano degli edifici in zona A1 possono essere destinati oltre che a residenza a tutte le altre attività tra quelle ammesse per la zona, con l'eccezione delle attività U24 (Cinema, teatri, locali per lo spettacolo) e U37 (Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo).
- 10 I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;
- 11 I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
- 12 E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali; edifici a destinazione produttiva.
- 13 Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. n.19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. n.14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

#### **Art.58 - Categorie di intervento nelle zone A1.**

- 1 Nella **sottozona A1.1** le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, il restauro scientifico e la demolizione attraverso intervento edilizio diretto.
- 2 Nella **sottozona A1.2** le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo e la demolizione attraverso intervento edilizio diretto.
- 3 Nella **sottozona A1.3** le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo, il ripristino tipologico, la demolizione attraverso intervento edilizio diretto.
- 4 Nella **sottozona A1.4** le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo, il ripristino tipologico, la ristrutturazione edilizia ), la demolizione attraverso intervento edilizio diretto e la ristrutturazione urbanistica attraverso piano di recupero esteso ad un ambito significativo di tessuto edilizio, e di spazi di pertinenza di uso pubblico e privato. Gli interventi dovranno comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo, valutando anche quelli dell'edificio esistente e dell'insediamento storico.

Il volume e la S.C. di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, aderenti o staccati

dall'edificio principale, non potranno in ogni caso essere recuperati, neppure mediante intervento di ristrutturazione urbanistica o in sede di approvazione di piano attuativo.

Negli interventi diretti è consentito recuperare il volume legittimato alla data di adozione del presente P.R.G. (03/05/1999) anche se ciò comporta incremento di S.C.

- 5 Nella **sottozona A1.5** le categorie di intervento ammesse sono quelle previste dal precedente comma per le sottozone A1.4.
- 6 Negli interventi preventivi quali la ristrutturazione urbanistica, previo piano di recupero esteso a un comparto urbanisticamente significativo, comprendenti unità edilizie prive di valore storico, è consentito recuperare il volume legittimato alla data di adozione del presente P.R.G. (03/05/1999) anche se ciò comporta incremento di SC.
- 7 Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (**sottozona A1.6**) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.
- 6 Nella zona A1, soggetta a piano di recupero, posta in località Boglioni tra via Canale, via S. D'Acquisto ed il rio Medici, fermo restando il divieto di ampliare il volume complessivo degli edifici perimetrati nel comparto, le modalità di recupero che in generale sono normate dai precedenti articoli, sono così integrate:
  - per la torre colombaia, inserita nella sottozona siglata A1.3, le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria (a), la manutenzione straordinaria (b), il restauro scientifico (c), il restauro e risanamento conservativo (d) di tipo A e B.
  - nella sottozona A1.4, in regime di ristrutturazione urbanistica previa l'attuazione del piano di recupero, la S.c. di progetto è da calcolarsi comprendendo tutta la superficie conteggiata all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del P.R.G., misurata a ogni piano, al lordo dei muri e senza distinzione di destinazione d'uso, incrementata del 20%.
  - nella sottozona A1.3 non è ammesso l'incremento della superficie esistente. Eventuali superfici di parti demolite sono recuperabili nell'ambito del perimetro di piano di recupero all'interno della sottozona A1.4; dette quantità non costituiscono base per il calcolo dell'incremento del 20%.
  - In analogia con i disposti del comma 3 art.51 e in regime di ristrutturazione urbanistica previa l'attuazione del piano di recupero, è ammessa la realizzazione di parcheggi di pertinenza a livello interrato per le quote previste dall'art.45 delle presenti norme; il volume e la superficie così realizzati non contribuiscono al calcolo della SC di progetto.

**Art.59 - Zone A2. - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nel territorio**

- 1 La Variante Generale al P.R.G. individua nelle tavole in scala 1:2000 gli organismi architettonici esterni ai nuclei storici, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale o ambientale tali da assoggettarli a particolari misure di salvaguardia.

- 2 Tali organismi sono classificati nelle seguenti categorie:

A2.1 Ville e parchi;

A2.2 Edifici e complessi rurali;

A2.3 Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive);

Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale.

Quando individuato nelle tavole in scala 1:2000 con apposita retinatura, l'edificio principale

conservato è classificato di interesse storico.

- 3 Il progetto di intervento su un ambito A2. dovrà comunque prevedere quanto stabilito dagli articoli precedenti.
  - 4 Negli edifici classificati di interesse storico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e demolizione.  
È possibile recuperare il volume legittimato alla data di adozione del presente P.R.G. (03/05/1999) anche se ciò comporta incremento di SC.
  - 5 Per gli edifici inclusi nei perimetri delle zone A2. ma di origine non storica, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono possibili, attraverso richiesta di valutazione preventiva obbligatoria ai sensi dell'art.21 della L.R. n.15 /2013 s.m.i., contenente accurata analisi dello stato di fatto e indagine sull'evoluzione storica del complesso che documenti alterazioni dei caratteri architettonici tali da rendere necessario un intervento di ridefinizione funzionale e formale. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo ma anche quelli dell'edificio esistente e di quelli compresi dell'insediamento rurale storico. È possibile recuperare il volume legittimato alla data di adozione del presente P.R.G. (03/05/1999) anche se ciò comporta incremento di SC.
  - 6 Nel recupero dei fabbricati nell'ambito della sottozona A2, è possibile realizzare un alloggio ogni 150 mq di SC con un massimo di n.4 alloggi per edificio, compresi quelli esistenti, e non più di 6 alloggi all'interno del complesso rurale. Nel caso in cui le caratteristiche del complesso rurale (dal punto di vista tipologico, localizzativo, di dotazione di infrastrutture, ecc) consentano la creazione di un numero di alloggi superiore a sei, è possibile proporre il superamento di tale limite attraverso l'elaborazione di un piano di recupero che dimostri la sostenibilità dell'intervento. Il raggiungimento del numero massimo di alloggi è possibile solamente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie e della categoria d'intervento assegnata. Per il recupero dei fabbricati inseriti in complessi rurali, composti da più corpi di fabbrica, è richiesta l'elaborazione di un progetto unitario per l'intero complesso, progetto che dovrà contemplare anche una adeguata sistemazione degli spazi liberi, la demolizione delle superfetazioni e degli edifici incongrui. E' possibile recuperare l'originaria parte abitativa dei fabbricati rurali esistenti anche nel caso in cui esista da oltre 10 anni un pregresso vincolo di inedificabilità.
  - 7 Qualora la zona A2. sia completamente inserita all'interno di una zona di trasformazione, la potenzialità edificatoria costituita dal recupero del complesso A2 concorre al calcolo delle possibilità di intervento della zona complessiva.
- 7bis L'area classificata A2.2 e posta a sud-ovest dell'incrocio tra Via Molinazza e il canale di Reggio, è soggetta alle seguenti specifiche prescrizioni:
- l'attuazione è soggetta a Piano di recupero esteso al perimetro che comprende le aree per parcheggio pubblico, la viabilità e il percorso ciclopedonale che prosegue nel limitrofo C1d;
  - esclusa la zona A2, le aree interne al perimetro costituiscono urbanizzazione primaria, da attrezzare e cedere gratuitamente al Comune;
  - la categoria d'intervento per il recupero delle parti di più pregevole fattura, ex residenza e stalletta corrispondenti ai mappali n.191 e porzione nord del mappale n.190, fg. n.19 del NCT di Casalgrande, è quella stabilita dalla Provincia con propria deliberazione n.81 del 03/04/2007 di approvazione della variante al PRG;
  - il recupero dei restanti edifici e la sistemazione delle aree libere dovrà avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo circostante e dei caratteri dell'edilizia rurale ancora riconoscibili nelle parti meglio conservate;

- il progetto potrà prevedere la modifica delle altezze degli edifici esistenti al solo scopo di adeguare l'altezza netta dei piani al minimo previsto dalle norme igienico sanitarie;
  - la demolizione e ricostruzione, sempre alle condizioni sopra riportate, potrà avvenire solamente previa presentazione di una indagine sulla consistenza delle strutture e dei paramenti murari, che dimostri l'impossibilità di recuperarle;
  - in ogni caso non potrà essere ampliato il sedime degli edifici e l'altezza massima di progetto non potrà essere superiore a quella massima esistente;
  - l'ampliamento della viabilità esistente (Via Mulinazza) classificata a P.T.C.P di valore storico non dovrà pregiudicarne la riconoscibilità del tracciato, mantenendone il segno attraverso una adeguata pavimentazione del fondo. Dovrà essere inoltre garantita la percorribilità pedonale e ciclabile di Via Mulinazza da via Canale alla ferrovia;
  - l'attuatore è tenuto a sistemare a sue spese le aree esterne al comparto per completare e rendere funzionale l'innesto della viabilità di comparto con la via Canale.
- 8 Quando non individuate espressamente in sede di Variante Generale al P.R.G. come standard nella zona F o G entro cui ricadono, o definite nella specifica scheda normativa di zona di trasformazione (ZT), le destinazioni d'uso ammesse per questi complessi sono in generale quelle esistenti all'atto dell'adozione della Variante Generale al P.R.G., destinazioni di cui si afferma la possibilità di permanenza.
- 9 Le destinazioni d'uso ammesse, con le stesse prescrizioni di cui dell'art.57, sono le seguenti:
- A2.1 - Ville storiche: U1 - U2 - U3 - U4 - U5 - U6 - U10 - U11 - U12 - U18 - U20 - U23 - U24 - U39 - U55 - U61 - U62 - U63 - U65
- A2.2 - Edifici e complessi rurali: U1 - U2 - U3 - U4 - U7 - U8 - U10 - U11 - U12 - U18 - U20 - U23 - U36 - U37 - U39 - U40 - U54 - U55 - U56 - U57 - U61 - U62 - U63 - U64 - U65
- A2.3 - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive): U1 - U2 - U3 - U4 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 - U11 - U12 - U20 - U21 - U23 - U31 - U35 - U36 - U37 - U38 - U39 - U40 - U54 - U55 - U56 - U57 - U61 - U62 - U63 - U64 - U65.

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

### **Art.60 - Definizione, obiettivi del P.R.G.**

- 1 Sono definite zone miste a prevalente destinazione residenziale le porzioni di territorio urbanizzato in cui la Variante Generale al P.R.G. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbano nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

Tali zone, che comprendono ambiti urbanizzati con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:

- sottozona B1 zone residenziali a bassa densità, di manutenzione e integrazione
- sottozona B2 zone residenziali e miste a media densità, di manutenzione e integrazione
- sottozona B3 zone insediate di frangia: completamento e definizione dei margini
- sottozona B4 zone di riqualificazione
- sottozona B5 insediamenti residenziali e misti entro il territorio rurale e collinare
- sottozona BV verde privato.

Per tali sottozone, rappresentate nelle tavole 1:5000 (Tavv.S) e 1:2000 (Tavv.P), caratterizzate in larga misura da una distribuzione insediativa frammentata, spesso carenti di identità e di servizi in

particolare negli spazi pubblici, si rendono oggi necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.

- 2 Nelle sottozone B il piano si attua attraverso interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo.

L'intervento diretto è costituito:

- dal completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti inediti;
- dalla sostituzione dell'edilizia esistente.

L'approvazione di un piano attuativo (piano di recupero, programma integrato) consente la trasformazione urbanistica, attraverso un intervento unitario, finalizzato alla riorganizzazione, fisica e funzionale, del tessuto urbano; esso si attua all'interno delle sottozone B1, B2, B3 e B4.

Il piano attuativo, esteso ad una dimensione minima fissata dal Piano, può godere di un incremento di possibilità edificatoria, entro limiti massimi definiti dalla presente Variante Generale al P.R.G.

#### **Art.61 - Norme generali sugli interventi edilizi diretti in zona B**

- 1 Il rilascio del permesso di costruire/SCIA relativo ad ogni intervento edilizio in zona B è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato nonché al rispetto delle norme del P.T.C.P.
- 2 E' altresì ammessa l'edificazione in confine nel solo caso in cui i proprietari di tutti i terreni confinanti interessati presentino un progetto unitario da realizzarsi su tutti i terreni medesimi, anche in tempi diversi, dai soggetti attuatori, che sarà approvato dalla Giunta Comunale e costituirà oggetto di apposita convenzione (o in alternativa atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto) tra i proprietari dei lotti confinanti e il Comune. La convenzione dovrà essere trascritta a cura dei proprietari dei lotti confinanti.
- 3 Tale convenzione dovrà contenere:
  - gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, ovvero gli elementi progettuali, le garanzie, le modalità di trasferimento al Comune delle opere eventualmente da realizzarsi a cura dei titolari dell'intervento;
  - le caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso degli edifici da realizzare;
  - i tempi di attuazione, anche per stralci, dell'intervento completo;
  - le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi.

#### **Distanze da fabbricati e confini**

- 4 Nelle sopraelevazioni relative a fronti di edifici o parti di essi, esistenti al 19/04/1983 e regolarmente autorizzati, che comportano la realizzazione di fronti di H.f. non superiore a m.9,00 sono consentiti relativamente a detti fronti:
  - D.c. non inferiore al minimo esistente e comunque non inferiore a m.3,00;
  - D.s. non inferiore al minimo esistente;
  - D.f. non inferiore a m.10,00;
- 5 Negli ampliamenti di edifici o parti di essi, esistenti al 19/04/1983 e regolarmente autorizzati, che comportino la realizzazione di fronti di H.f. non superiore a m.9,00, qualora l'ampliamento non sia superiore al 50% della S.C. esistente alle date citate e il R.C. risultante dall'intervento non sia superiore a 0,5, sono consentiti, relativamente a detti fronti:
  - D.c. non inferiore a m.3,00
  - D.s. non inferiore a m.6,00, oppure non inferiore al minimo esistente o all'allineamento

prevalente del fronte stradale ma comunque, in questi ultimi due casi, non inferiore a:

- m.5,00 per strade esistenti di larghezza non inferiore a m.10,00
- m.3,00 per strade esistenti di larghezza inferiore a m.10,00
- D.f. non inferiore a m.10,00;

- 6 E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di distanza sopra prescritti, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- 7 E' ammessa la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici esistenti a distanza dai confini inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme, fermo restando la distanza minima dai confini di 1.50 mt, previo assenso scritto del confinante.
- 8 E' consentito il recupero di vani sottotetto ai sensi della Legge Regionale n.11/98. Tali interventi devono prevedere il reperimento dello standard relativo ai parcheggi P1 e P3 previsto dall'art.45.

#### **Usi e parcheggi**

- 9 Per gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dalle sottozone si richiama il precedente art.41.

Il cambio di destinazione d'uso come previsto dall'art.5 delle presenti norme è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico secondo le modalità indicate all'art.45.

Il P.T.C.P. può stabilire prescrizioni grafiche e normative che sono immediatamente vincolanti e prevalgono sulle presenti Norme, potendo escludere, in caso di contrasto, destinazioni d'uso ammesse dalla presente Variante Generale al P.R.G. (art.2 della L.R. n.6/95).

#### **Lotto minimo**

- 10 Ai fini della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art.16 comma 4 delle presenti norme.

### **Art.62 - Zone residenziali a bassa densità, di manutenzione e integrazione (sottozona B1)**

- 1 **Sul patrimonio edilizio esistente** sono sempre ammessi gli interventi edilizi diretti in base alle seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, la demolizione e la ristrutturazione edilizia come previsto dalla presenti Norme.
- 2 Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** devono rispettare, ove gli stessi subiscano variazione in conseguenza dell'intervento, i parametri di cui al comma 4 a eccezione del lotto minimo.
- 3 Sono consentiti interventi di **ampliamento e sopraelevazione** nel rispetto dei parametri di cui al comma 4 ad eccezione del lotto minimo, ove gli stessi subiscono variazione in conseguenza dell'intervento.
- 4 Sono ammesse **nuove costruzioni**, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - lotto minimo mq.600;
  - numero massimo dei piani fuori terra: 3;
  - altezza massima di ciascun fronte: m.11,00;
  - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
  - distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale;
  - indice di utilizzazione fondiaria: 0,55 mq/mq. di S.F.;
  - rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40;

- superficie permeabile  $\geq 50\%$ ;
  - visuale libera  $\geq 0,5$ ;
  - P1 e P3 vedi art.45 delle presenti norme.
- 5 Nei lotti sui quali la edificazione esistente è oggetto di demolizione, ferma restando la ammissibilità dell'intervento di ristrutturazione, è sempre consentita la nuova costruzione nel rispetto dei parametri di cui al comma 4, anche nel caso in cui il lotto interessato sia di dimensioni inferiori al lotto minimo.
- 6 Per gli interventi su lotti aventi superficie fondiaria maggiore di 2.000 mq. è necessario presentare un progetto unitario ai sensi dell'art.61 delle presenti norme.
- 7 Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- Funzioni principali:
- Raggruppamento 1 - Funzione abitativa: U1 - U2 - U3
- Raggruppamento 2 - Terziario a moderato e forte carico urbanistico:
- U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 - U11 - U12 - U14 - U15 - U16 (esclusi gli autolavaggi) - U17 - U23 - U24.
- Raggruppamento 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U62 - U63
- Funzioni associate (fino al 30% della Superficie totale dell'intera unità edilizia):
- U21 - U22 - U36 - U37 - U38 - U39 - U40
- Funzioni compatibili:
- Raggruppamento 2B: U28 - U34

**Art.63 - Zone residenziali e miste a media densità, di manutenzione e integrazione (sottozona B2)**

- 1 Comprendono le zone centrali (all'esterno dei nuclei antichi) a destinazione prevalentemente residenziale che costituiscono il tessuto urbanizzato del capoluogo e delle frazioni; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.
- Si tratta in genere di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana.
- 2 Sul **patrimonio edilizio esistente** sono sempre ammessi gli interventi edilizi diretti in base alle seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, la demolizione e la ristrutturazione edilizia come previsto dalla presenti Norme.
- 3 Gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, ampliamento e sopraelevazione devono rispettare, ove gli stessi subiscano variazione in conseguenza dell'intervento, i parametri di cui al comma 4 a eccezione del lotto minimo.
- 4 Sono ammesse **nuove costruzioni**, nel rispetto dei seguenti parametri :
- lotto minimo: 600 mq.
  - numero massimo dei piani fuori terra: 3 (in caso di sostituzione, se l'edificio da sostituire ha più di 4 piani: 1 piano in meno dell'esistente);
  - altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00 (in caso di sostituzione, se l'edificio da sostituire è alto più di 14 metri: 3 metri in meno dell'esistente);
  - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - distanza minima tra gli edifici: m.10,00;

- distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale;
  - indice di utilizzazione fondiaria: 0,75 mq/mq. di S.F. ;
  - rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40;
  - visuale libera  $\geq 0,5$ ;
  - superficie permeabile  $\geq 50\%$ ;
  - P1 e P3 vedi art.45 delle presenti norme.
- 5 Nei lotti sui quali la edificazione esistente è oggetto di demolizione, ferma restando la ammissibilità dell'intervento di ristrutturazione, è sempre consentita la nuova costruzione nel rispetto dei parametri di cui al comma 4, anche nel caso in cui il lotto interessato sia di dimensioni inferiori al lotto minimo.
- 6 Per gli interventi su lotti aventi superficie fondiaria maggiore di 2.000 mq. è necessario presentare un "progetto unitario" ai sensi dell'art.61 delle presenti norme.
- 7 Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività:
- Funzioni principali:
- Raggruppamento 1 - Funzione abitativa: U1 - U2 - U3
- Raggruppamento 2 - Terziario a moderato carico urbanistico: tutte le attività (da U4 a U17, nell'uso U16 viene esclusa l'attività di autolavaggio)
- Raggruppamento 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U62 - U63
- Funzioni associate (fino al 30% della Superficie totale dell'intera unità edilizia):
- U 18 - U19 - U20 - U21 - U22 - U23 - U24 - U36 - U37 - U38 - U39 - U40
- Funzioni compatibili:
- Raggruppamento 2B: U28 - U34

#### **Art.64 - Zone insediate di frangia (sottozona B3)**

- 1 Comprendono le zone esterne dell'urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, ai margini del capoluogo e delle frazioni, a diretto contatto con il territorio rurale; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e agricole connesse alla residenza.
- Sono zone che richiedono azioni di manutenzione edilizia, di integrazione e riqualificazione, finalizzate ad una migliore organizzazione funzionale e definizione morfologica dei margini dell'urbanizzato.
- 2 **Sul patrimonio edilizio esistente** sono sempre ammessi gli interventi edilizi diretti in base alle seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, la demolizione e la ristrutturazione edilizia come previsto dalla presenti Norme.
- 3 Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** devono rispettare, ove gli stessi subiscano variazione in conseguenza dell'intervento, i parametri di cui al comma 5 a eccezione del lotto minimo.
- 4 Sono consentiti interventi di **ampliamento e sopraelevazione** nel rispetto dei parametri interessati di cui al comma 5 ad eccezione del lotto minimo, ove gli stessi subiscano variazione in conseguenza dell'intervento;
- 5 Sono ammesse **nuove costruzioni**, nel rispetto dei seguenti parametri:
- lotto minimo mq. 600;
  - numero massimo dei piani fuori terra: 3;

- altezza massima di ciascun fronte: m.11,00;
  - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
  - distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale;
  - indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq. di S.F.;
  - rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40;
  - visuale libera  $\geq 0,5$ ;
  - superficie permeabile  $\geq 50\%$ ;
  - P1 e P3 vedi art.45 delle presenti norme.
- 6 Nei lotti sui quali la edificazione esistente è oggetto di demolizione, ferma restando la ammissibilità dell'intervento di ristrutturazione, è sempre consentita la nuova costruzione nel rispetto dei parametri di cui al comma 5, anche nel caso in cui il lotto interessato sia di dimensioni inferiori al lotto minimo.
- 7 Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono possibili previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona perimetrata dalla Variante Generale al P.R.G.; in tal caso è possibile un incremento di SC pari al 20% della S.C. esistente all'epoca di adozione della presente Variante.
- 8 Per gli interventi su lotti aventi superficie fondiaria maggiore di 2.000 mq. è necessario presentare un progetto unitario ai sensi dell'art.61 delle presenti norme.
- 8 bis Il comparto ad intervento diretto convenzionato di Via Canale, inserito con variante al PRG approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 81 del 03/04/2007, dovrà prevedere la conservazione della vegetazione ripariale esistente lungo il Rio Medici e garantire le distanze minime di rispetto dell'edificazione dal corso d'acqua.
- 9 Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B3 sono:
- Funzioni principali:
- Raggruppamento 1 - Funzione abitativa: U1 - U2 - U3
- Raggruppamento 2 - Terziario a moderato carico urbanistico:
- U4 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 - U14 - U15 - U16 (esclusi gli autolavaggi) - U17
- Raggruppamento 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U62 - U63
- Funzioni associate (fino al 30% della Superficie totale dell'intera unità edilizia):
- U21 - U22 - U23 - U36 - U37 - U38 - U39 - U40
- Funzioni compatibili:
- Raggruppamento 2B: U24 - U28 - U34
- Raggruppamento 3: U48.

#### **Art.65 - Zone di riqualificazione (sottozona B4)**

- 1 Sono ambiti urbanizzati, consolidati o recenti, a destinazione residenziale e mista, in cui, oltre all'assenza di una struttura formale e funzionale (gerarchia stradale, spazi pubblici, ecc.), si rilevano condizioni generali di degrado. In tali zone la Variante Generale al P.R.G. promuove interventi di adeguamento, trasformazione e rinnovo urbano.
- 2 Sul **patrimonio edilizio esistente** sono sempre ammessi gli interventi edilizi in base alle seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, la demolizione e la ristrutturazione edilizia come previsto dalle presenti Norme.

- 3 Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** devono rispettare, ove gli stessi subiscano variazione in conseguenza dell'intervento, i parametri di cui al comma 5 ad eccezione del lotto minimo. Qualora per particolari situazioni progettuali e per giustificati motivi, non sia possibile la realizzazione dei parcheggi P3 è consentito su richiesta derogare alle disposizioni di cui all'art.45, con monetizzazione dello standard, previa approvazione della Giunta Comunale.
- 4 Sono consentiti interventi di **ampliamento e sopraelevazione** nel rispetto dei parametri interessati di cui al comma 5 ad eccezione del lotto minimo, ove gli stessi subiscano variazione in conseguenza dell'intervento;
- 5 Sono ammesse **nuove costruzioni**, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - lotto minimo mq. 600;
  - numero massimo dei piani fuori terra: 3;
  - altezza massima di ciascun fronte: m.11,00;
  - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
  - distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale;
  - indice di utilizzazione fondiaria: 0,55 mq/mq. di S.f.;
  - rapporto massimo di copertura R.C.= 0,40;
  - visuale libera  $\geq 0,5$ ;
  - superficie permeabile  $\geq 50\%$ ;
  - P1 e P3 vedi art.45 delle presenti norme.
- 6 Nei lotti sui quali la edificazione esistente è oggetto di demolizione, ferma restando la ammissibilità dell'intervento di ristrutturazione, è sempre consentita la nuova costruzione nel rispetto dei parametri di cui al comma 5, anche nel caso in cui il lotto interessato sia di dimensioni inferiori al lotto minimo.
- 7 Per gli interventi su lotti aventi superficie fondiaria maggiore di 2.000 mq. è necessario presentare un progetto unitario ai sensi dell'art.61 delle presenti norme.
- 8 Oltre alle possibilità di intervento descritte ai commi precedenti, è possibile intervenire in forma coordinata attraverso un piano di recupero di iniziativa privata, finalizzato al rinnovo urbano dell'intera sottozona individuata dalla Variante Generale al P.R.G. (categorie di intervento ammesse: fino alla ristrutturazione urbanistica), o attraverso un piano attuativo (categorie di intervento ammesse: fino alla ristrutturazione edilizia), proposti dai proprietari interessati su una porzione urbanisticamente significativa della sottozona medesima, comunque non inferiore ai 3 lotti contigui edificati all'epoca dell'adozione della presente Variante Generale al P.R.G. (03/05/1999).
- 9 Nei casi previsti al comma precedente, secondo criteri progettuali da verificare in termini di fattibilità e di qualificazione complessiva dell'intervento, è ammesso un incremento della S.C. fino al 25% di quella esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., nel rispetto dei limiti prescritti dal comma 2 dell'art.7 D.M. 1444/68.
- 10 Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse della sottozona B2, vale a dire:  
Funzioni principali:  
Raggruppamento 1 - Funzione abitativa: U1 - U2 - U3  
Raggruppamento 2 - Terziario a moderato carico urbanistico: tutte le attività (da U4 a U17, nell'uso U16 viene esclusa l'attività di autolavaggio)  
Raggruppamento 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U62 - U63  
Funzioni associate (fino al 30% della Superficie totale dell'intera unità edilizia):

U 18 - U19 - U20 - U21 - U22 - U23 - U24 - U36 - U37 - U38 - U39 - U40

Funzioni compatibili:

Raggruppamento 2B: U28 - U34

#### **Art.66 - Insediamenti residenziali e misti entro il territorio rurale e collinare (sottozona B5)**

- 1 Sono ambiti urbanizzati entro un contesto extraurbano (collinare o di pianura) in cui il tessuto edilizio è costituito da lotti di case unifamiliari con giardino, o da piccoli edifici.

Pressoché totalmente residenziale, questo tipo di tessuto urbanizzato (che generalmente è stato edificato negli ultimi decenni) non presenta particolari qualità, né architettoniche, né urbanistiche; in particolare dal punto di vista del rapporto con il territorio, rappresenta un momento estraneo al contesto, e comporta problemi funzionali di varia natura (reti tecnologiche, servizi, ecc.), pur fornendo tuttavia un buono standard qualitativo per la residenza privata, a bassa densità.

Per tali zone il Piano definisce modalità di intervento tese ad arrestare il processo di crescita, consolidando il carattere residenziale, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, secondo modalità congruenti con il contesto ambientale.

- 2 Le categorie di intervento ammesse sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, demolizione, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione come previsto dalla presenti Norme, con esclusione della ristrutturazione urbanistica.
- 3 Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** devono rispettare, ove gli stessi subiscano variazione in conseguenza dell'intervento, i parametri di cui al comma 5 ad eccezione del lotto minimo.
- 4 Nei lotti sui quali la edificazione esistente è oggetto di demolizione, ferma restando la ammissibilità dell'intervento di ristrutturazione, è sempre consentita la nuova costruzione nel rispetto dei parametri di cui al comma 5, anche nel caso in cui il lotto interessato sia di dimensioni inferiori al lotto minimo. Sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione nel rispetto dei parametri di cui al comma 5 ad eccezione del lotto minimo, ove gli stessi subiscano variazione in conseguenza dell'intervento.
- 5 Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti nei lotti costituiti da mappali nel rispetto della normativa di P.T.C.P. vigente e dei seguenti parametri:
- lotto minimo mq.1.000;
  - numero massimo dei piani fuori terra: 2;
  - altezza massima di ciascun fronte: m.8,00;
  - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
  - distanza minima dalle strade: m.8,00 dal filo stradale;
  - rapporto massimo di copertura: RC = 0,25;
  - visuale libera  $\geq 0,5$ ;
  - superficie permeabile  $\geq 60\%$ ;
  - indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,40$  mq/mq. di S.F.;
  - P1 e P3 vedi art.45 delle presenti Norme.
- 6 Per gli interventi su lotti aventi superficie fondiaria maggiore di 3.000 mq. è necessario presentare un progetto unitario ai sensi dell'art.61 delle presenti norme.

- 7 Gli usi ammessi nelle sottozona B5 sono:

Usi principali:

U1 - U2 - U3 - U4 - U7 - U9 - U10 - U11 - U13 - U14 - U15 - U16 (esclusi gli autolavaggi) - U54 - U55 - U56 - U62 - U63 - U65

Usi associati:

U36 - U37 - U38 - U39 - U40 - U42 - U48 - U61

#### **Art.67 - Verde privato (sottozona BV)**

- 1 Sono zone non costruite, generalmente all'interno dell'urbanizzato, in cui le previsioni urbanistiche non si sono realizzate per ragioni diverse, e che vengono destinate dalla presente Variante a spazi verdi a servizio della residenza, al fine di garantirne una adeguata sistemazione e corretta gestione da parte della proprietà.
- 2 Nelle aree a verde privato sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e successiva fedele ricostruzione) sul patrimonio edilizio esistente; è inoltre consentita la realizzazione di piccole attrezzature connesse alla fruizione (privata o pubblica) del verde, sia attraverso il riuso di edifici esistenti, sia attraverso nuova edificazione (con esclusione di usi residenziali e di altri usi principali), nel rispetto dei seguenti parametri se interessati:
  - lotto minimo mq. 2.000;
  - numero massimo dei piani fuori terra: 1;
  - altezza massima di ciascun fronte: m.8,00;
  - distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
  - distanza minima dalle strade: m.8,00 dal filo stradale;
  - indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,02$  mq/mq. di S.f.;
  - rapporto massimo di copertura R.C.= 0,02;
  - superficie permeabile  $\geq 90\%$ ;
  - P1 e P3 vedi art.45 delle presenti norme.
- 3 All'atto della richiesta o della presentazione di titolo abilitativo il progetto dovrà riguardare la sistemazione di tutte le aree esterne, e sarà a tal fine corredato da un accurato rilievo della vegetazione esistente e da una precisa individuazione delle opere da realizzare per la piantumazione della vegetazione e la sistemazione delle aree scoperte.

## ZONE DI ESPANSIONE

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - ZONE PER NUOVI INSESCIAMENTI RESIDENZIALI

#### **Art.68 - Zone residenziali di espansione già previste nel P.R.G. 1983 (zone C)**

- 1 Le Tavole della Variante Generale al P.R.G. riportano con apposita simbologia gli ambiti territoriali che il P.R.G. 1983 destinava a “Zona residenziale di espansione soggetta a Piano particolareggiato” (classificati come sottozona C1) e gli ambiti destinati a “Zona residenziale a comparto unitario d'intervento diretto - C.d.” (classificati come sottozona C2).
- 2 Entro tali zone sono stati approvati i piani attuativi, stipulate le relative convenzioni, e gli interventi sono generalmente in corso all'epoca di adozione della presente Variante Generale.
- 3 I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli fissati dal precedente P.R.G. 1983 agli artt.20.7 e 20.5.  
I piani attuativi approvati all'epoca dell'adozione della presente Variante Generale al P.R.G. restano in vigore fino ai termini di legge, così come le convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art.69 - Zone di espansione del P.R.G. 1983, confermate (sottozona C1.)**

- 1 Gli interventi convenzionati da attuare o in corso di attuazione nelle zone C1 sono assoggettati alla disciplina dell'art.20.7 delle NTA del P.R.G. 1983, che si riporta ai commi seguenti.
- 2 La zona coincide con le parti del territorio comunale riservate alla espansione dei centri urbani secondo le previsioni dimensionali riportate nella relazione illustrativa e rispondenti al calcolo del fabbisogno decennale di edilizia residenziale.
- 3 Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono quelle di cui all'art.20 delle NTA del P.R.G. 1983, con i limiti e le precisazioni colà specificati.
- 4 Gli interventi consentiti sono quelli di cui ai punti 6) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) dell'art.18 delle NTA del P.R.G. 1983, da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata da riferire all'intera superficie di intervento riportata sulle tavole di azionamento del P.R.G.  
In assenza di una diversa simbologia indicata specificamente nelle tavole di azionamento, la superficie di intervento coincide con la superficie del comparto unitario; in caso contrario, la superficie di intervento coincide con l'area da convenzionare; sulla sola superficie di comparto unitario viene invece calcolato l'It.
- 5 I piani particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'art.49 della Legge Regionale 47/78 modificata e dal Regolamento Edilizio comunale vigente e dovranno essere progettati in conformità ai seguenti criteri, indici e prescrizioni:
  - a) ST = da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro unitario d'intervento:  
P.P.1 (Nuovo PEEP di Salvaterra) = 10.000 mc/ha  
P.P.2 (Nuovo PEEP del Capoluogo) = 10.000 mc/ha  
P.P.3 (Espansione privata del Capoluogo) = 7.500 mc/ha  
P.P.4 (Espansione privata del Capoluogo) = 7.500 mc/ha
  - b) SF = superficie fondiaria risultante: non superiore alle aree campite con retinatura trasversale sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 (vedi tabella allegata in calce all'articolo);
  - c) If = indice di fabbricabilità fondiaria risultante: 5 mc/mq, come massimo;

- d) Q; H max; Np; VL e distanze dai confini di proprietà e di zona, e dai fabbricati: quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli artt.7 - 8 - 9 - 10 delle presenti norme;
  - e) distanza dalle strade pubbliche: limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. e D.M. 2/4/1968 n.1444 per le strade interne;
  - f) parcheggi pubblici di U1: vedi l'art.5 delle presenti norme e la tabella allegata;
  - g) parcheggi inerenti le costruzioni e garages: vedi l'art.6 delle norme del P.R.G. 1983;
  - h) aree di U1 e U2: quelle di uso pubblico (strade e parcheggi; verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature residenziali urbane) individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 internamente al perimetro di comparto (vedi tabella allegata);
  - i) opere di U1 e di U2: quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.
- 6 L'assetto urbanistico di comparto riportato con apposita retinatura sulle tavole di azzonamento del P.R.G. 1983 in scala 1:2000 è vincolante per quanto attiene l'organizzazione e le quantità delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria destinate a verde pubblico e ad attrezzature collettive; che andranno pertanto cedute in misura almeno pari alle quantità complessive ottenute con la misurazione grafica fatta sulle tavole di P.R.G.
- 7 Tra le aree di urbanizzazione secondaria non potranno essere conteggiate le fasce di rispetto stradale che vengono a determinarsi in base ai limiti di arretramento evidenziati con tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., che andranno pertanto riservate alla realizzazione del verde primario di U1.
- 8 L'assetto urbanistico del comparto è vincolante anche per quanto concerne la superficie fondiaria massima riservabile ai lotti edificabili residenziali (che non potrà superare complessivamente le quantità individuate con retinatura trasversale sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000) e per quanto attiene lo schema organizzativo della viabilità di scorrimento.
- Di contro l'assetto urbanistico di comparto è indicativo per quanto attiene la viabilità a fondo cieco e la distribuzione dei parcheggi pubblici e dei lotti edificabili che potranno essere modificati in sede di P.P.
- 9 La realizzazione di superfici utili alberghiere, direzionali, commerciali e per l'artigianato di servizio è ammessa coi limiti massimi riportati per ciascun P.P. nella tabella allegata in calce all'articolo e nel rispetto delle indicazioni del piano commerciale vigente.
- Le tipologie edilizie consentite nell'ambito dei diversi piani particolareggiati sono le seguenti:
- P.P.1: case a schiera ed edifici condominiali "in linea" o a "corte" con un massimo di 5 piani utili fuori terra;
- P.P.2: case a schiera e tutte le tipologie condominiali con un massimo di 8 piani utili fuori terra;
- P.P.3 e P.P.4: case singole, case a schiera e tutte le tipologie condominiali con un massimo di 8 piani utili fuori terra;
- 10 Per gli edifici a tipologia a schiera e condominiale con più di 4 alloggi dovranno essere previsti spazi coperti destinati al gioco dei ragazzi e a sala di uso condominiale nella misura complessiva di 3,00 mq. per alloggio con un minimo assoluto di 15,00 mq. ed un massimo di 300 mq. da ubicarsi al piano terreno o al piano rialzato degli edifici purché siano eliminate le barriere architettoniche.
- 11 Almeno il 50% degli spazi di cui al precedente comma dovrà essere chiuso e rivestire le caratteristiche dei locali di categoria A (locali abitabili).
- 12 Detti spazi e sale di uso condominiale potranno essere concentrate in un'unica soluzione architettonica purché venga garantito l'accesso pedonale dalle restanti aree del quartiere.

- 13 Le superfici destinate a spazi coperti per il gioco dei ragazzi e/o sale di uso condominiale non vengono computate nella superficie utile di cui ai punti 1.a) - 2) - 3) - 4) - 5) dell'Art.8, non rientrano nella determinazione del rapporto di copertura e del volume utile del fabbricato in cui eventualmente ricadono e non sono assoggettati agli oneri e ai contributi di cui alla Legge n.10/77 smi.
- 14 Le soluzioni planovolumetriche del P.P. dovranno altresì contemplare l'accorpamento in pochi punti strategici del quartiere (non più di 3 localizzazioni per P.P.) degli eventuali volumi per l'artigianato di servizio non molesto, per la direzionalità, per gli alberghi e per le attività di commercio al minuto e nel P.P. medesimo dovranno essere dettate norme ad hoc per il rilascio dei vari atti abilitativi.
- 15 Anche in questo caso le quantità riservabili alle attività di cui al precedente comma non potranno superare per ciascun P.P. quelle riportate nella tabella allegata in calce all'articolo.
- 16 Nella elaborazione del P.P. e dei successivi progetti d'intervento edificatorio si dovrà perseguire il criterio della unitarietà morfologica e stilistico-architettonica, per cui dovranno essere adottate soluzioni tese alla corretta distribuzione dei diversi tipi edilizi secondo subcomparti tipologicamente omogenei ed orientate al coordinamento delle tecnologie costruttive e delle caratteristiche architettoniche salienti dei fabbricati (tipi di copertura, paramenti murari, serramenti e infissi esterni, colori esterni).
- 17 Le caratteristiche dimensionali più significative e le modalità di attuazione previste per i piani particolareggiati di espansione residenziale del P.R.G. sono quelle illustrate nella seguente tabella con possibilità di ridefinizione delle quantità relative alla S.T. e delle strade pubbliche in base al rilievo dei comparti e ai progetti planovolumetrici d'intervento.

**Art.70 - Sintesi dei dati relativi alle sottozone C1. recepite dal P.R.G.**

- 1 I dati complessivi relativi delle sottozone C1 in corso di attuazione confermate dal P.R.G. 1999 sono indicati nella tabella seguente.

Sigla P.R.G. 1999	N. del P.P. P.R.G. 1983	Modalità di attuazione	St	It	Vol.Ut. residenz.	Vol.Ut. Commerc.	Vol. Ut. totale	Sf massima	(1) Strade e pedonali	parcheg. pubblici	Verde U1	Aree di U2	Totale aree per gli standard	
			HA	MC. HA	MC	MC	MC	MQ	MQ	MQ (mq/ab)	MQ (mq/ab)	MQ (mq/ab)	MQ	Mq ab. con 100 mc/ab
<b>C1.a</b>	P.P.1	Iniziativa pubblica (P.E.E.P.)	6.22	10000	59700	2500	62200	23800	7830	4400 (7.1)	6690 (10.7)	19480 (31.3)	30570	49.1
<b>C1.b</b>	P.P.2	Iniziativa Pubblica (P.E.E.P.)	6.015	10000	56650	3500	60150	27390	4130	1550 (2.6)	15980 (26.6)	11100 (18.4)	28630	47.6

Sigla P.R.G. 1999	N. del P.P. P.R.G. 1983	Modalità di attuazione	Si (*)	St	It	Vol.ut. resid.	Vol.ut. commerc	Vol.ut. tot.	Sf max.	Strade pubbl. e pedonali	Par- cheggi pubblici (P) (**)	Verde U1 (**)	Aree di U2 (***)	Totale aree per gli standard interni alla St (P + U1)	
			HA	HA	MC/HA	MC	MC	MC	MQ	MQ	MQ (mq/ab)	MQ (mq/ab.)	MQ (mq/ab.)	MQ	MQ abit. con 100 mc/ab.
<b>C1.c</b>	P.P.3	Iniziativa pubblica o privata	5.334	3.628	7.500	20.407	6.803	27.210	24.706	4.479	940 (3,45)	4.720 (17,35)	17.060 (62,72)	5.660	20,80
<b>C1.d</b>	P.P.4	Iniziativa Pubblica o Privata	11.008	6.440	7.500	36.225	12.075	48.300	37.556	10.400	2.884 (5,97)	12.640 (26,16)	45.680 (94,57)	15.524	32,14

Note

(\*) A specificazione di quanto già contenuto nelle NTA, art.7, si precisa che la S.i. comprende tutta l'area soggetta a convenzione di P.P.

(\*\*) Aree di standard da cedere interne alla St.

(\*\*\*) Aree di standard da cedere esterne alla St, ma individuata nella Si.

**Art.71 - Zone residenziali di espansione a comparto unitario di intervento diretto previste dal P.R.G. 1983, confermate (sottozona C2.)**

- 1 Gli interventi da attuare o in corso di attuazione nelle zone C2. sono assoggettati alla disciplina dell'art.20.5 delle NTA del P.R.G. 1983, che si riporta ai commi seguenti.
- 2 Tale zona, in conformità ai disposti di cui all'art.38 della Legge Regionale 47/78 modificata coincide con le aree inedificate comprese nel territorio urbanizzato o immediatamente limitrofe allo stesso direttamente servite dalla rete infrastrutturale generale esistente per le quali il P.R.G. individua le aree per il soddisfacimento degli standards e le opere di urbanizzazione primaria mancanti (strade, parcheggi, verde primario) e necessarie per la corretta realizzazione degli interventi.
- 3 Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle di cui all'art.20 delle NTA del P.R.G. 1983 coi limiti e le precisazioni colà specificate.
- 4 Gli interventi consentiti sono quelli elencati e descritti ai punti 6) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) del precedente art.18 delle NTA del P.R.G. 1983 da attuarsi attraverso intervento edilizio diretto e tramite permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel comparto e la cessione al Comune delle aree relative.
- 5 Per la realizzazione degli interventi edificatori vanno osservati i seguenti criteri indici e prescrizioni.
- 6 Le istanze di permesso di costruire ad edificare potranno essere rilasciate anche per stralci funzionali, solo dopo la presentazione e l'approvazione con Delibera della Giunta Comunale da pubblicare all'Albo Pretorio per 15 gg. interi e consecutivi di un "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio" con allegati gli atti unilaterali d'obbligo con i quali i proprietari delle aree o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, si obbligano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria U1 mancanti e alla cessione al Comune delle aree pubbliche del comparto (strade, parcheggi, verde attrezzato primario) individuate sulle tavole di P.R.G. entro i successivi 5 anni a decorrere dalla data di esecutività della Delibera Consiliare di approvazione del progetto.
- 7 Il progetto di inquadramento urbanistico di cui sopra dovrà essere riferito ad un'area almeno coincidente con quella individuata dal perimetro unitario d'intervento riportato sulle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:
  - Estratto di mappa catastale e certificati attestanti il titolo all'intervento come prescritto nel R.E. vigente;
  - Estratto del P.R.G. vigente;
  - Rilievo planialtimetrico dell'area almeno in scala 1:500;
  - Schema di urbanizzazione almeno in scala 1:500 con l'individuazione dei lotti edificabili, delle aree e delle opere di urbanizzazione; delle aree pubbliche da cedere al Comune in sede di convenzionamento degli interventi;
  - Schema planivolumetrico almeno in scala 1:200, con l'indicazione dei tipi edilizi previsti per ciascun lotto edificabile;
  - Relazione tecnico-illustrativa e relazione geologica.
- 8 Il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio ed i successivi progetti edilizi esecutivi dovranno essere elaborati applicando i seguenti indici urbanistici e le seguenti ulteriori disposizioni:
  - a)  $I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$  da applicarsi solo sulla superficie fondiaria individuata nel P.R.G. con apposita rigatura trasversale identica a quella utilizzata per i lotti residenziali di completamento;
  - b)  $Q = (\text{rapporto di copertura})$  massimo 35% della superficie del lotto edificabile;
  - c)  $H_{\text{max}}: \text{m.} 10,50$ ;
  - d)  $N_p (\text{numero massimo di piani utili}) = 3$ ;

- e)  $VL \geq 0,5$ ;
  - f) distanza minima dai confini di proprietà e di zone: m.5,00 salva la prevalenza della indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
  - g) distanza minima dai fabbricati: m.10,00 salvo maggiori distanze dovute all'obbligo di osservare una distanza almeno pari a quella dell'altezza della fronte del fabbricato più alto confinante;
  - h) distanza minima dalle strade pubbliche: D.M. 02/04/68 n.1444 con un minimo di m.5,00;
  - i) aree di U1 = quelle previste internamente al comparto nelle tavole di P.R.G.;
  - l) opere di U1 = quelle previste in sede di convenzionamento degli interventi (vedi anche l'art.4 delle presenti norme);
  - m) parcheggi inerenti le costruzioni e garages: vedi l'art.6 delle presenti norme;
  - n) spazi verdi privati di uso condominiale (richiesti solo per le tipologie condominiali) = minimo 10% della superficie del lotto edificabile;
  - o) spazi permeabili del lotto: minimo 30% della S.f.
- 9 E' vietata la costruzione di volumi alberghieri, direzionali, commerciali sui lotti a destinazione residenziale.
- 10 Le tipologie edilizie consentite sono quelle della casa mono o bifamiliare, della casa a schiera, del piccolo condominio in linea, e dovranno essere uniformate nell'ambito del comparto sia per quanto attiene gli aspetti tipologici e architettonici sia per quanto riguarda i sistemi ed i particolari costruttivi, i materiali ed i colori esterni che dovranno essere opportunamente evidenziati e indicati nei progetti esecutivi.
- 11 Il P.R.G. individua i seguenti comparti residenziali ad intervento diretto convenzionato, per i quali dovranno essere rispettati in sede di intervento i seguenti dati significativi con possibilità di ridefinizione delle quantità relative alla S.T. e alle strade pubbliche in base al rilievo dei comparti e ai progetti di intervento.

**Art.72 - Sintesi dei dati relativi alle sottozone C2. recepite dal P.R.G.**

- 1 I dati complessivi relativi alle zone C2. in corso di attuazione confermate dal P.R.G. 1999 sono indicati nella tabella seguente

Sigla P.R.G. 1999 Sotto- zone	N. del com- parto P.R.G. 1983	St	Sf	Lotti edifi- cabili	Volume utile resid.le costruibile	Superficie Strade pubbliche e pedonali	Superficie minima di parcheggio pubblico		Superficie minima di verde pubblico		Totale aree di cessione
		HA	MQ	N°	MC	MQ	MQ	MQ/ab	MQ	MQ/ab	MQ
<b>C2.a</b>	Cd 1	0.68	3070	4	3684	1660	560	15.2	1510	41.0	3730
<b>C2.b</b>	Cd 2	0.7895	4620	3	5544	1025	360	6.5	1890	34.1	3725
<b>C2.c</b>	Cd 3	(1) 0.86	3770	5	4524	1600	530	11.7	2150	47.6	4280
<b>C2.d</b>	Cd 4	2.0790	9000	7	10800	4080	1940	18.0	5770	53.4	11790
<b>C2.e</b>	Cd 5	1.03	4800	4	5760	700	450	7.8	4350	75.5	5500
<b>C2.f</b>	Cd 6	<i>Perimetro modificato dal P.R.G. 1999</i>									
<b>C2.g</b>	Cd 8	0.93	5000	4	6000	1700	500	8.3	2100	35.0	4300
<b>C2.h</b>	Cd 12	0.66	3320	2	3984	850	230	5.8	2200	55.3	3280
<b>C2.i</b>	Cd 14	1.03	4700	6	5640	800	520	9.2	4280	75.9	5600

(1) = di cui 550 MQ a destinazione residenziale edificata

(2) = Comparto a volumetria definita (1,5 mc/mq su S.f.)

- 2 La sottozona C2.f del P.R.G. 1999 (suddivisa in C2.f/1 e C2.f/2) modifica la precedente sottozona Cd 6, riducendo la superficie territoriale St e quella fondiaria Sf destinata ad intervento residenziale.

I dati della sottozona C2.f/1 sono i seguenti:

ST = 5.478 mq

Sf destinata a residenza = 1.483 mq

Superficie complessiva realizzabile = SC = 742 mq

Aree di cessione per standard (strada, parcheggi e verde) = 3.995mq

I dati della sottozona C2.f/2 sono i seguenti:

ST = 5.911mq

Sf destinata a residenza = (R) 1.708 mq + (B1) 962 mq

Superficie complessiva realizzabile = SC = 854 mq + 529 mq = 1.383 mq

Aree di cessione per standard (strada, parcheggi e verde) = 3.241mq

## **ZONE DI TRASFORMAZIONE (ZT) E ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ZNI)**

### **Art.73 - Definizione e obiettivi del Piano**

- 1 Le Zone di Trasformazione (ZT) comprendono parti del territorio urbanizzate anche parzialmente, nelle quali la Variante Generale al P.R.G. individua l'esigenza di una riorganizzazione complessiva dell'ambiente fisico e degli usi, attraverso un disegno unitario, ai fini di una migliore dotazione di spazi e attrezzature di uso pubblico, e di un riassetto integrato (anche attraverso interventi di rinnovo urbano) dal punto di vista ambientale, infrastrutturale ed edilizio.
- 2 Le Zone di Trasformazione sono assimilate ad ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. n.19/98; gli interventi in essi inclusi possono pertanto fruire dei benefici che la Legge prevede per incentivare gli interventi edilizi e infrastrutturali compresi entro il loro perimetro.
- 3 Entro gli ambiti di trasformazione e nelle zone speciali si realizza la perequazione delle situazioni proprietarie in quanto l'intera potenzialità edificatoria prevista dalla Variante Generale viene ripartita, secondo le modalità illustrate in queste NTA, con riferimento alle quantità di superfici edificate e non, tra tutti i proprietari che rientrano nell'ambito perimetrato, a prescindere dalle parti di territorio che saranno effettivamente investite dalle trasformazioni edilizie.
- 4 A ciascuna Zona di Trasformazione sono dedicate una scheda normativa (allegato che costituisce parte integrante delle presenti Norme) ed una scheda di assetto urbanistico, che costituisce elaborato di progetto della Variante Generale al P.R.G (Tav. ZT 1:2000).  
Gli strumenti e le procedure attuative della Variante Generale al P.R.G. sono dettagliatamente illustrate ai seguenti artt.74, 75.
- 5 La realizzazione degli interventi edilizi nelle Zone di Trasformazione è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dalla Variante Generale al P.R.G. come pubbliche, e alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno del perimetro dell'ambito e descritte nella scheda normativa.  
All'atto della stipula della convenzione l'Amministrazione potrà definire d'intesa con gli operatori interessati all'attuazione, per una parte delle aree oggetto di cessione (in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge), forme di gestione convenzionata degli usi pubblici, prevedendo per tali aree il mantenimento del possesso da parte dei privati (proprietari o altri soggetti).

### **Art.74 - Modalità attuative degli interventi nelle Zone di Trasformazione (ZT)**

- 1 L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto unitario convenzionato, nei termini previsti agli artt.19, 22, 23 delle presenti Norme.
- 2 La Variante Generale al P.R.G. definisce in apposite schede normative e schede di assetto urbanistico le possibilità edificatorie, gli specifici requisiti di assetto urbanistico e la distribuzione dei pesi insediativi, delle aree a standard e delle infrastrutture.  
Le schede delle Zone di Trasformazione sono allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e ne costituiscono parte integrante.
- 2 La Variante Generale al P.R.G. suddivide le Zone di Trasformazione in comparti di attuazione degli interventi di riqualificazione, nuova edificazione e recupero previsti dal Piano. Tali comparti attuativi sono individuati cartograficamente nelle schede di assetto urbanistico (tav. ZT); i parametri urbanistici sono calcolati nelle schede normative e definiti in sede di redazione del piano attuativo, oltre che per l'ambito nel suo complesso, singolarmente per ciascun comparto perimetrato.

- 3 L'attuazione è soggetta ad approvazione preventiva di progetto unitario o di piano attuativo esteso almeno ad un comparto perimetrato. In caso di intervento in un comparto, l'attuazione è possibile a condizione che vengano cedute all'Amministrazione Comunale le aree a destinazione pubblica individuate nella scheda.

Qualora la scheda normativa preveda che le aree per il soddisfacimento degli standard siano in parte reperite in comparti diversi dello stesso ambito di trasformazione, il piano attuativo o il progetto unitario devono prevedere attraverso specifico atto le modalità di attuazione contestuale degli standard relativi anche a questi comparti.

- 5 Nei comparti individuati dalle schede normative delle zone di trasformazione il piano attuativo (assimilato a Piano di Recupero) può essere presentato dai proprietari che rappresentino almeno il 75% del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale della zona, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.
- 6 L'attuazione attraverso progetto unitario è possibile quando siano verificate la coerenza della progettazione urbanistica ed edilizia del comparto o dell'ambito con l'assetto definito nella Scheda di assetto urbanistico e della scheda normativa relativa all'intera Zona di Trasformazione, e la conformità dei contenuti della convenzione sul singolo comparto (da stipulare tra Comune e soggetti interessati) con i contenuti della convenzione-quadro (quando l'Amministrazione ne abbia ritenuta necessaria la stipula) relativa all'intera Zona di Trasformazione.

Il progetto unitario deve inoltre garantire il rispetto degli standard, delle quantità edificatorie, degli usi e dei requisiti urbanistici definiti dalla scheda normativa relativa all'ambito.

- 7 Ciascuna scheda normativa definisce la possibilità edificatoria (espressa in termini di SC massima realizzabile) della Zona di Trasformazione. Tale valore è riferito all'intera zona e ai comparti. La scheda normativa riporta, oltre alle prescrizioni quantitative, gli indirizzi progettuali per l'attuazione del Piano (requisiti della progettazione urbanistica): rapporti con l'ambiente, morfologia dell'intervento, usi ammessi, sistema della mobilità, ecc.

Alla scheda è associato un elaborato grafico in scala 1.2000 Tav. ZT che rappresenta il riferimento normativo di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi.

- 8 La scheda di assetto urbanistico è un elaborato della Variante Generale al P.R.G. i cui contenuti presentano caratteri in parte prescrittivi, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere modificati in sede di pianificazione attuativa.

I contenuti della scheda di assetto urbanistico sono:

- perimetrazione dell'ambito territoriale complessivo e dei comparti di intervento;
- strade carrabili di nuova realizzazione;
- superfici fondiari degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione (senza vincoli tipologici);
- eventuali allineamenti di fronti edilizi;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico: giardino di quartiere, verde attrezzato per il gioco e lo sport;
- principali percorsi pedonali e ciclabili;
- spazi pedonali pubblici e privati;
- spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato);
- edifici storici da recuperare;
- edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico.

La scheda di assetto urbanistico costituisce un'esemplificazione di applicazione delle norme della Variante Generale al P.R.G., e come tale rappresenta strumento di indirizzo per gli operatori e di

valutazione dei progetti per l'Amministrazione Comunale. I contenuti prescrittivi della scheda sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici. Le altre indicazioni costituiscono indirizzi per un'attuazione spedita e riferimenti per l'esame di eventuali proposte alternative in sede di piano attuativo.

- 9 In fase attuativa, nel caso in cui gli interventi su singoli comparti si attuino secondo le prescrizioni e gli indirizzi progettuali della scheda di assetto urbanistico, l'attuazione può avvenire attraverso progetto unitario convenzionato riferito all'ambito territoriale di uno o più comparti, e la sua approvazione consente il rilascio (anche contestuale) delle relative concessioni edilizie.
- 10 In fase attuativa, nel caso in cui il perimetro e/o il progetto di un comparto si debbano discostare in modo non sostanziale dall'assetto proposto dalla scheda urbanistica della Zona di Trasformazione, le relative modifiche potranno essere effettuate attraverso un piano attuativo del comparto ed una tavola di inquadramento urbanistico che dimostri la coerenza del nuovo assetto del comparto con quello complessivo della Zona di Trasformazione come individuata dalle tavole della Variante Generale al P.R.G.
- 11 In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo relativi ai contenuti prescrittivi della scheda (riguardanti i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell'ambito di trasformazione o conseguenze sull'assetto urbanistico di aree esterne all'ambito, il piano attuativo dovrà essere preceduto dall'approvazione di una Variante specifica di P.R.G. secondo la procedura semplificata di cui all'art.15 della L.R. n.47/78 modif.
- 12 Gli edifici per i quali la scheda di assetto urbanistico prevede il riuso sono compatibili con la nuova organizzazione prevista dal Piano; qualora si tratti di edifici di interesse storico-ambientale, essi risultano perimetrati come zone A ed il loro recupero è soggetto alle relative norme; negli altri casi, in alternativa alla conservazione sono possibili, senza incremento di SC, anche gli interventi singoli di ristrutturazione e sostituzione edilizia, all'interno degli spazi privati di pertinenza indicati in cartografia.
- 13 Per gli edifici di cui è prevista la demolizione senza ricostruzione non è consentito, prima dell'approvazione del piano attuativo o del progetto unitario, il cambio di destinazione d'uso.
- 14 In assenza di piano attuativo o di progetto unitario approvato sono possibili sul patrimonio edilizio esistente soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro scientifico e risanamento conservativo
- 15 Nel caso in cui il piano attuativo approvato escluda una proprietà edilizia, su quest'ultima sarà possibile, oltre agli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia, senza incremento di S.C.

#### **Art.75 - Potenzialità edificatorie, oneri, usi ammessi, modifica dei comparti**

- 1 Ogni proprietà che rientra nell'ambito di trasformazione o nella zona speciale partecipa all'attuazione del Piano con una potenzialità edificatoria che è risultante di due componenti:
  - per quanto attiene la quota di potenzialità edificatoria derivante dal riuso o dalla sostituzione di superfici edificate esistenti, la S.C. di spettanza sarà quella corrispondente alla superficie edificata di proprietà esistente all'interno della zona alla data del deposito o della adozione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
  - per quanto attiene la quota di potenzialità edificatoria ulteriore rispetto a quella derivante dal riuso o dalla sostituzione di superfici edificate esistenti, la S.C. di spettanza di ciascun proprietario verrà calcolata in proporzione alla effettiva superficie catastale del terreno di rispettiva proprietà risultante, alla data del deposito o della adozione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario, dalle

tavole censuarie del Catasto terreni (eventualmente integrate dai frazionamenti approvati dall'UTE alla stessa data). Da tale conteggio sono escluse le superfici di pertinenza dei lotti edificati alla data dell'adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

- 2 Entro i limiti fissati dalla Variante Generale al P.R.G., la possibilità edificatoria relativa ad una porzione di ambito o di comparto può essere ceduta a terzi, anche separatamente dai suoli, con apposito atto negoziale, avente valore di asservimento; tale atto, in cui sia sancito che l'area asservita non potrà essere disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie, sarà recepito nella convenzione relativa al piano attuativo o al progetto unitario di comparto o di ambito.
- 3 La distribuzione tra operatori e Amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico delle Zone di Trasformazione viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alla L. n.10/77 vengono a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Con Delibera del Consiglio Comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).
- 4 La suddivisione della zona oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione della Variante Generale al P.R.G. all'atto di approvazione del piano attuativo con Delibera del Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni relative alle modalità di intervento, alle destinazioni ed alle quantità di opere realizzabili, senza che ciò costituisca variante alla presente Variante Generale al P.R.G..

Entro il limite quantitativo del 10% fissato al comma 5 seguente, la ridistribuzione delle potenzialità edificatorie può avvenire attraverso il piano attuativo.

Una variazione sostanziale (nelle quantità e/o nelle destinazioni fissate dalla scheda normativa) può avvenire soltanto secondo la procedura della Variante al P.R.G. (art.15 L.R. n.47/78 modif.).

Una variazione dei contenuti prescrittivi del disegno urbanistico della Zona di Trasformazione deve pure avvenire secondo la procedura semplificata di Variante di P.R.G. di cui all'art.15 della L.R. n.47/1978 modif.

Una modifica del perimetro di un comparto e altre modifiche che riguardino contenuti non prescrittivi (fermo restando l'assetto complessivo di zona) possono avvenire attraverso approvazione del piano attuativo, esteso all'intera zona, secondo le modalità descritte ai commi 18 - 19, art.19 delle NTA.

- 5 Le schede normative indicano per ciascuna destinazione ammessa nell'ambito le correlate possibilità d'intervento.

Le destinazioni d'uso sono specificate, per ciascuna tipologia di ambiti di trasformazione e zone speciali, nel fascicolo allegato alle norme contenente le schede normative.

Il piano attuativo potrà attivare tali indicazioni anche in parte.

Ferma restando la quantità complessiva di S.C., le quantità indicate con gli interventi finalizzati alla residenza e alle attività produttive e terziarie potranno subire in sede di redazione del piano attuativo una variazione non eccedente il 10% del valore inferiore tra quelli previsti per detti interventi. Salvo espressa indicazione nella scheda normativa, i valori di S.C. realizzabili non comprendono l'edificato esistente, per il quale è sempre possibile la conferma della destinazione attuale.

Gli edifici compresi entro il perimetro degli ambiti o dei comparti, inclusi quelli compresi in zone A, entrano a far parte della superficie complessiva da realizzare, nella misura risultante dai dati catastali eventualmente integrati con rilievi geometrici sul posto.

- 6 Della Zona di Trasformazione possono far parte zone A, che sono rappresentate nelle tavole in scala 1:5000 e indicate nella scheda in scala 1:2000. Il piano attuativo della Zona di Trasformazione includerà in questo caso i complessi classificati come zone A, recependone la relativa normativa (richiamata nella scheda dell'ambito di trasformazione) entro il rispettivo ambito perimetrato dalla Variante Generale al P.R.G.

Ai fini del conteggio delle possibilità edificatorie tali parti rientrano nel bilancio complessivo della **Zona di Trasformazione** entro cui si trovano, così come definito nella scheda normativa della zona.

Nelle zone di Trasformazione ZT gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale: vedi scheda di assetto urbanistico allegata;
- Numero massimo dei piani fuori terra: vedi scheda di assetto urbanistico allegata;
- Altezza massima dei fabbricati: vedi scheda di assetto urbanistico allegata;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale; per le strade a fondo cieco m.5,00;
- Larghezza delle strade in riferimento all'art.133 commi 4 e 5;
- Visuale Libera V.L. definita in sede di P.U.A., comunque non inferiore a 0,50;

**Art.76 - Sintesi dei dati relativi alle Zone di Trasformazione (ZT)**

- 1 I dati complessivi relativi alle zone di trasformazione (ZT) previsti dal P.R.G. 1999 sono indicati nella tabella seguente. Per una illustrazione di maggior dettaglio si vedano le schede normative e le schede di assetto urbanistico.

**ZT - ZONE DI TRASFORMAZIONE**

		<b>S.T.</b>	<b>S.C.</b>	<b>S.C.p.</b>
		<b>Sup. territ.</b>	<b>residenza</b>	<b>altri usi</b>
ZT 1	SALVATERRA - S.Salvatore	14.700	0	1.800
ZT 2	BOGLIONI - Centro Storico	22.858	6.450	4.550
ZT 3	BOGLIONI - Para	28.930	9.110	3.910
ZT 4(*)	BOGLIONI - Supergres	66.140	13.920	2.780
ZT 5	BOGLIONI - Impero	14.219	0	4.014
ZT 6	CASALGRANDE ALTO - Braglia	21.537	7.850	880
ZT 7	CASALGRANDE ALTO - ITS	42.258	13.754	3.226
ZT 8	BOGLIONI - Gresmalt	34.886	6.105	6.105
ZT 9	CASALGRANDE ALTO - A-S - Sacmi	47.232	7.000	4.600
ZT 10	BOGLIONI - Monital	34.950	5.265	4.785
ZT 11	VILLALUNGA - Campani	14.378	0	5.750
ZT 12	VILLALUNGA - Colli	17.457	4.510	790
ZT 13	S.ANTONINO - Faro - Cire	59.808	7.327	13.608
ZT 14	S.ANTONINO - City - Poker	77.064	15.034	8.091
ZT 15	S.ANTONINO - VEGGIA - Aurelia	35.950	8.090	9.885
ZT 16	VEGGIA - Fiorcarni	30.190	3.850	3.700
ZT 17	VEGGIA - ex Marmi	22.040	4.132	1.378
<b>TOTALI</b>		<b>584.597</b>	<b>112.397</b>	<b>79.852</b>

- (\*) Variante 1997 al P.R.G. relativa alla delocalizzazione degli stabilimenti ceramici Supergres e Miriam. I contenuti della Variante vengono integralmente recepiti dal P.R.G. 1999, pertanto le superfici vengono conteggiate come Superfici utili, nei termini previsti dalla stessa Variante. L'attuazione degli interventi si dovrà conformare alle prescrizioni del P.R.G. 1999, indicate nelle NTA, nella scheda normativa e nella scheda di assetto urbanistico.

**Art.77 - Zone di nuovo insediamento, soggette a intervento urbanistico coordinato (ZNI)**

- 1 Le zone di nuovo insediamento ZNI sono ambiti territoriali di intervento coordinato, che la Variante Generale al P.R.G. introduce al fine di concorrere attraverso un complesso di interventi (realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione) alla qualificazione di un ambito prossimo all'urbanizzato; in esse l'intervento edilizio può avvenire a seguito di approvazione di un Progetto Unitario, esteso all'intera ZNI., e alla stipula di una Convenzione.

Un'attuazione attraverso stralci funzionali può avvenire nei casi e secondo le modalità descritte all'art.22 delle presenti norme.

- 2 Le zone di nuovo insediamento ZNI sono suddivise in sottozone perimetrate dalle tavole 1:2000 del P.R.G.; tali sottozone sono classificate attraverso un codice che ne identifica la destinazione:

**[R]** Superficie fondiaria destinata a Residenza,

mentre per le altre destinazioni (a verde, a parcheggio, ecc.), vengono utilizzate le sigle della legenda della Variante Generale al P.R.G.

- 3 Con lo stesso meccanismo previsto per le Zone di Trasformazione (ZT), entro le Zone di Nuovo Insediamento (ZNI) si realizza la perequazione delle situazioni proprietarie in quanto l'intera potenzialità edificatoria viene ripartita proporzionalmente alle quote di proprietà detenute all'atto della presentazione delle proposte attuative tra tutti i proprietari che rientrano nell'ambito della ZNI, a prescindere dalle parti di territorio che saranno effettivamente investite dalle trasformazioni edilizie.
- 4 La realizzazione degli interventi edilizi nelle Zone di Nuovo Insediamento è subordinata alla contestuale cessione delle aree individuate dalla Variante Generale al P.R.G. come pubbliche, e alla realizzazione da parte dell'operatore delle opere incluse all'interno del perimetro della ZNI e descritte nella scheda normativa.
- 5 La convenzione allegata al Progetto Unitario conterrà la specificazione degli obblighi dei proponenti nei confronti dell'Amministrazione, in particolare per quanto riguarda la realizzazione e cessione di servizi e attrezzature di interesse pubblico, la cui realizzazione è determinante ai fini dell'attuazione dell'intervento previsto dal Piano. Tali aree, in misura superiore ai valori minimi di standard previsti dalla legge, sono individuate nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. e la loro cessione e trasformazione contestuale agli interventi edilizi è condizione non rinunciabile da parte dell'Amministrazione in quanto strettamente connessa alle finalità di riqualificazione ambientale e infrastrutturale perseguite dalla Variante Generale al P.R.G..
- 6 La distribuzione tra operatori e Amministrazione Comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste all'interno del perimetro delle zone di nuovo insediamento ZNI viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alla L. n.10/77 vengono a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Con Delibera del Consiglio Comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).
- 7 Negli edifici da realizzare nelle sottozone [R] a destinazione residenziale e mista sono consentiti gli usi residenziali di cui al raggruppamento 1 dell'art.4, e in misura non superiore al 30% della SC totale, tutti gli usi del raggruppamento 2 (Funzioni terziarie e artigianato di produzione) e 5 (Funzioni alberghiere) dello stesso art.4.
- 8 Nelle ZNI gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - Indice di utilizzazione fondiaria: vedi tabella all'art.78 seguente e scheda di assetto urbanistico;
  - Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40;
  - Superficie permeabile  $\geq 50\%$ ;
  - Numero massimo dei piani fuori terra: 4;
  - Altezza massima di ciascun fronte: m.12,00;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
  - Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
  - Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale; per le strade a fondo cieco m.5,00.
  - Larghezza delle strade in riferimento all'art.133 commi 4 e 5;

**Art.78 - Sintesi dei dati relativi alle Zone di Nuovo Insediamento**

- 1 I dati complessivi relativi alle Zone di Nuovo Insediamento previsti dal P.R.G. 1999 sono indicati nella tabella seguente.

**ZNI - ZONE DI NUOVO INSESCIAMENTO, SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO COORDINATO.**

		Sup. territoriale	Sup. di cessione	Sup.di interv. [R]	Uf mq/mq.	S.C. mq.
ZNI 1	Salvaterra - via Caravaggio	26.870	21.061	5.809	0,50	2.905
ZNI 2	Boglioni - via Botte ovest	20.933	16.886	4.047	0,60	2.430
ZNI 3	Boglioni - via del Pozzo	7.667	3.631	4.036	0,55	2.220
ZNI 4	Boglioni - via Statale	4.956	3.083	1.873	0,50	935
ZNI 5(*)	Boglioni - ex Miriam	29.486	21.070	8.416	0,77	6.525
ZNI 6-7	Boglioni - Rio Medici	39.168	27.295	11.656	0,60	7.098
ZNI 8	Boglioni - via di Mezzo ovest	10.044	(n.i.)	9.105	(**)[0,55]	5.008
ZNI 9	Boglioni - via di Mezzo est	14.154	(n.i.)	12.274	(**)[0,61]	7.480
ZNI 10	Boglioni - via Santa Rizza	7.639	4.673	2.966	0,55	1.630
ZNI 11	Dinazzano - via Ripa	68.289	47.398	20.891	(***) 0,41	7.480
<del>ZNI 12</del>	<del>Veggia centro</del>	<del>6.538</del>	<del>3.421</del>	<del>3.117</del>	<del>0,60</del>	<del>1.870</del>
ZNI 13	Veggia parco	2.802	1.210	1.592	0,60	960
ZNI 14	Villalunga	7.978	4.965	3.013	0,55	1.657
ZNI 15	S.Antonino – via Statutaria	10.327	6.767	3.560	0,55	1.960
ZNI 16	Dinazzano – via Ripa	27.316	17.168	10.148	0,68	6.876
ZNI 17/a	Boglioni	7.228	4.978	2.250	0,66	1.500
ZNI 18/a	Casalgrande Alto	17.241	9.385	7.856	0,58	4.560
ZNI 18/b	Casalgrande Alto	10.415	6.601	3.814	0,38	1.440
<b>TOTALI</b>		<b>312.513</b>	<b>196.171</b>	<b>113.306</b>		<b>62.664</b>

**N.B.:** dei 366 alloggi convenzionali, 13 sono previsti nel precedente P.R.G. (ZNI. 15 S.Antonino).

- (\*) Variante 1997 al P.R.G. relativa alla delocalizzazione degli stabilimenti ceramici Supergres e Miriam. I contenuti della Variante vengono integralmente recepiti dal P.R.G. 1999, con la conversione delle superfici da SU (superficie utile) a S.C. (superficie complessiva), attraverso il coefficiente moltiplicativo di 1,3.
- (\*\*) Quelli indicati tra parentesi quadra sono indici di utilizzazione territoriale, in quanto la superficie di interventi classificata [R] in cartografia comprende anche le aree a standard, da prevedere nel piano attuativo secondo le disposizioni di legge.
- (\*\*\*) L'indice è al netto della possibilità edificatoria derivante dal recupero dell'edificio rurale storico esistente, classificato A2.2, da conservare.

**Art.79 - Progettazione del verde negli ambiti di trasformazione e nelle zone di nuovo insediamento**

**1 Copertura del suolo nelle aree verdi.**

Sulla superficie di verde destinata a verde di uso pubblico devono essere messe a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire le seguenti quantità: per le zone residenziali una pianta (di almeno 6-8 cm. di circonferenza di tronco), oppure m.5,00 di siepe ogni 30 mq. di SC in aggiunta all'esistente, con una quantità minima di 5 piante.

**2 I progetti di comparti soggetti a piano urbanistico attuativo o a progetto unitario dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato, per la realizzazione di nuove aree verdi o la risistemazione di quelle esistenti, in ambito urbano, periurbano e rurale.**

**3 Il progetto di sistemazione del verde deve comprendere:**

- studi ed indagini sullo stato di fatto (inquadramento paesaggistico e descrizione dello stato di fatto con relativa planimetria);
- relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché una descrizione dettagliata delle caratteristiche di tutti i materiali prescelti (vivi e non), agli aspetti tecnico-agronomici e dell'inserimento paesaggistico ed ambientale;
- elaborati di progetto, redatti alle scale opportune (1:1000, 1:500), in cui siano riportate le principali caratteristiche dell'opera (disposizione dei singoli alberi o gruppi di alberi, con evidenziato l'ingombro a maturità, dei gruppi di arbusti, dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili e degli impianti, quali irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo, ecc.)
- un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici.

**4 Nei progetti per nuove aree verdi o per la risistemazione di quelle già esistenti, i progetti unitari dovranno puntare all'inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza, privilegiando l'uso di piante appartenenti a specie autoctone e naturalizzate, soprattutto negli ambiti extraurbani.**

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE**

### **Art.80 - Definizioni e norme generali**

- 1 Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, di deposito, magazzinaggio e vendita di beni. Nella cartografia della Variante Generale al P.R.G. sono individuate con distinta simbologia le zone produttive del settore secondario, esistenti e di nuovo impianto, le zone miste artigianali e terziarie, le zone per attività terziarie, le zone per attività estrattive. Il rilascio del permesso di costruire/SCIA relativo ad ogni intervento edilizio in zona D è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato nonché al rispetto delle norme del P.T.C.P.
- 2 Nelle zone destinate ad attività economiche (ove espressamente consentito l'uso U3) è possibile la realizzazione di un alloggio (per il titolare o custode dell'azienda), purché direttamente ed esclusivamente connesso all'azienda.  
  
L'alloggio può essere della dimensione massima di 130 mq. di S.C. per aziende aventi insediamento di dimensione non inferiore a 300 mq. di S.C.p. In ogni caso la S.C. dell'alloggio non può superare il 30% della S.C.p. destinata alla azienda insediabile, e l'alloggio deve essere parte integrante, in un unico corpo di fabbrica, dell'unità produttiva. La quantità di superficie destinata all'alloggio è conteggiata all'interno della capacità edificatoria consentita dalla sottozona.
- 3 Tutti gli interventi nelle zone destinate ad attività economiche devono avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di tutela della salute e dell'ambiente.

### **Art.81 - Attività produttive: destinazioni d'uso**

- 1 Nelle sottozone D1. sono ammessi i seguenti usi:

#### **Usi principali (100%)**

- U37 Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
- U40 Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione
- U41 Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano
- U42 Artigianato di produzione non compatibile con l'ambiente urbano
- U3 Abitazioni per custodi (entro i limiti fissati dall'art.80)

#### **Usi associati:**

Gli usi associati sono ammessi entro il limite complessivo del 30% della superficie totale destinata alle funzioni principali.

- U5 Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
- U10 Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali, sociali e ricreative (pubbliche e private) di interesse locale
- U36 Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
- U38 Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- U39 Servizi tecnici e informatici
- U48 Magazzini, depositi, stoccaggi
- U49 Deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)
- U50 Deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri). Il presente uso dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

### **Usi compatibili:**

Gli usi compatibili sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo, entro il limite complessivo del 30% della superficie totale destinata alle funzioni principali.

- U7    Artigianato di servizio alla persona
- U8    Attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita
- U16   Impianti di distribuzione e servizi all'auto
- U18   Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
- U19   Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
- U22   Attività di commercio all'ingrosso
- U23   Pubblici esercizi
- U47   Attività connesse all'autotrasporto delle merci
- U52   Attività produttive agroalimentari e relativi impianti

- 2 Sono altresì ammesse le attività legittimamente insediate che, pur non essendo citate tra gli usi ammessi nelle presenti Norme, possono essere mantenute in essere anche attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Art.82 - Zona D per attività economiche: suddivisione in sottozone**

- 1 Il Piano individua sei zone principali per attività economiche, perimetrare nelle tavole in scala 1:2000 (Tavv. P 1-13):
  - Sedi di attività produttive esistenti, di adeguamento e completamento (sottozona D1)
  - Nuove sedi per attività produttive trasferite (delocalizzazione di insediamenti nel territorio comunale) (sottozona D2)
  - Insediamenti artigianali, commerciali e di terziario misto (sottozona D3)
  - Attività commerciali (sottozona D4)
  - Magazzini e attività di commercializzazione delle merci (sottozona D5)
  - Alberghi (sottozona D6)
  - Attività estrattive (P.A.E.):
    - Attività estrattive e ambiti di completamento e riqualificazione ambientale (sottozona D7)
    - Zone produttive destinate alla lavorazione dei materiali estrattivi e alle attività connesse (sottozona D8)

### **Art.83 - Produttive esistenti (sottozona D1.1)**

- 1 La sottozona comprende parti del territorio urbanizzato, edificato con destinazione produttiva.
- 2 Gli interventi in sottozona D1.1 devono rispettare i seguenti parametri, ove gli stessi subiscano variazioni in conseguenza dell'intervento:
  - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq. di S.f.;
  - Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50;
  - Superficie permeabile minima  $\geq 35\%$  della superficie esterna non coperta da fabbricati;
  - Numero massimo dei livelli fuori terra: 2;
  - P1 e P3: come stabilito dall'art.45 delle presenti norme;
  - Altezza massima di ciascun fronte: m.14,00;

- Altezza massima di strutture speciali tipo magazzini verticali, stoccaggi verticali di materie prime che richiedono H superiori: fino a m.24,00, autorizzata dal Consiglio Comunale, previa verifica dell'impatto percettivo attraverso la simulazione dell'immagine da visuali significative; distanza dai confini e dalle strade non inferiore all'altezza massima della struttura speciale;
- Indice di Visuale Libera: 1,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;

- 3 E' espressamente escluso l'insediamento nelle sottozone D1.1 di nuove attività di produzione ceramica, si attraverso nuovi interventi in lotti edificabili, sia attraverso il riuso, la trasformazione o la sostituzione di edifici esistenti, in precedenza adibiti ad altre attività produttive.

Entro tali ambiti gli interventi ammessi sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e demolizione tramite intervento diretto, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ripristino tipologico e recupero e risanamento delle aree libere previa approvazione di piano attuativo.

I parametri urbanistici da applicare in caso di intervento attraverso strumento urbanistico attuativo (da applicare all'intera sottozona) sono i seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,45$  mq/mq. di ST;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq. di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50;
- Superficie permeabile minima  $\geq 35\%$  della superficie esterna non coperta da fabbricati;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2;
- P1 e P3: come stabilito dall'art.45 delle presenti norme;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.14,00;
- Altezza massima di strutture speciali tipo magazzini verticali, stoccaggi verticali di materie prime che richiedono H superiori: fino a m.24: autorizzata dal Consiglio Comunale, previa verifica dell'impatto percettivo attraverso la simulazione dell'immagine da visuali significative; distanza dai confini e dalle strade non inferiore all'altezza massima della struttura speciale;
- Indice di Visuale Libera: 1,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;

- 4 Per gli edifici contraddistinti con il simbolo (\*), viene riconosciuta la presenza di caratteristiche di pregio, pertanto gli interventi edilizi saranno subordinati alla presentazione di una indagine effettuata dal soggetto richiedente, che dovrà documentare le parti di edificio esistenti di particolare valore stilistico, storico o testimoniale, da assoggettare agli interventi conservativi.

- 5 Ogni intervento di nuova edificazione, trasformazione o sostituzione dell'esistente dovrà prevedere un'area, adeguatamente dimensionata in rapporto alla specifica attività, attrezzata per il carico e scarico delle merci, al fine di evitare che a tale scopo siano utilizzati spazi di uso pubblico.

La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà essere adeguatamente sistemata a verde con cespugli e alberature, con particolare cura per la fascia prospiciente la strada principale di accesso.

Per gli edifici industriali-artigianali esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., non ricadenti tra quelli classificati dalle presenti norme in zona A.2.3 "Edifici e complessi

edilizi di interesse storico, connotati da funzioni specialistiche”, è consentito un incremento una tantum della S.C.p fino ad un massimo del 5% della S.C.p legittimata alla data di adozione del presente P.R.G. In aggiunta a tale capacità, è consentito l'utilizzo di un incremento una tantum della S.C.p fino ad un massimo del 10% della S.C.p totale (legittimata alla data di approvazione del PRG vigente avvenuta il 5/12/2000) e comunque non superiore a 1.250mq, per la realizzazione di spazi con destinazioni d'uso volti alla “rappresentanza “ dell'Azienda (quali ad esempio: sala mostra, sala conferenze, ecc.). Le presenti superfici dovranno essere localizzate a quote inferiori rispetto al livello di campagna e dotarsi dei relativi standard di parcheggio di cui all'art. 45 delle NTA di PRG vigente. L'incremento una tantum non può essere cumulato con le altre possibilità edificatorie previste nelle presenti norme.

- 6 Per l'ambito del “Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale - Acciaierie di Rubiera S.p.A” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.126/2006, destinato agli interventi edilizi finalizzati all'ammodernamento dello stabilimento Acciaierie di Rubiera S.p.A (come da “Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale”), è possibile realizzare strutture con altezza massima fino a 25,00mt per manufatti speciali tipo magazzini verticali, stoccaggi verticali di materie prime (mantenendo comunque una distanza dai confini e dalle strade non inferiore all'altezza massima della struttura speciale).

#### **Art. 84 - Produttive esistenti da riqualificare (sottozona D1.2)**

- 1 Sono sottozone urbanizzate, a prevalente destinazione produttiva ma talvolta inserite nel contesto urbanizzato, che per la loro scadente situazione urbanistica in termini di accessibilità, di possibilità di sviluppo, di carenza di organizzazione funzionale, richiedono un intervento integrato (eventualmente coordinato tra i diversi proprietari) per la riorganizzazione funzionale e spaziale del comparto.
- 2 Entro tali ambiti gli interventi ammessi sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e la demolizione tramite intervento diretto, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ripristino tipologico e recupero e risanamento delle aree libere previa approvazione di piano attuativo.
- 3 Gli usi e i limiti d'incidenza ammessi sono tutti quelli indicati all'art.81 delle presenti Norme.
- 4 E' espressamente escluso l'insediamento nelle sottozone D1.2 di nuove attività di produzione ceramica, se non precedentemente insediate.
- 5 In caso di intervento diretto sul singolo lotto, non coincidente con l'intera sottozona, gli indici urbanistici sono i seguenti:
  - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq di S.f.};$
  - Rapporto massimo di copertura  $R.C. \leq 0,50;$
  - Superficie permeabile minima  $\geq 35\%$  della superficie esterna non coperta da fabbricati;
  - Altezza e le distanze del nuovo edificio devono rispettare le prescrizioni di cui all'art.83 delle presenti Norme, indipendentemente dall'altezza dell'edificio preesistente.

E' consentito l'utilizzo di un incremento una tantum della SCp fino ad un massimo del 10% della SCp totale (legittimata alla data di approvazione del PRG vigente avvenuta il 5/12/2000) e comunque non superiore a 1.250 mq, per la realizzazione di spazi con destinazioni d'uso volte alla “rappresentanza “ dell'Azienda (quali ad esempio: sala mostra, sala conferenze, ecc.). Le presenti superfici dovranno essere localizzate a quote inferiori rispetto al livello di campagna e dotarsi dei relativi standard di parcheggio di cui all'art. 45 delle NTA di PRG vigente.

- 6 Negli interventi di riqualificazione i piani attuativi dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,45 \text{ mq/mq di ST}$ ;
  - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq di S.f.}$ ;
  - Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,55;
  - Superficie permeabile  $\geq 35\%$  della superficie esterna non coperta da fabbricati;
  - Altezza massima di ciascun fronte: m.14,00;
  - Altezza massima di strutture speciali tipo magazzini verticali, stoccaggi verticali di materie prime che richiedono H superiori fino a m.24,00, autorizzata dal Consiglio Comunale, previa verifica dell'impatto percettivo attraverso la simulazione dell'immagine da visuali significative; distanza dai confini e dalle strade non inferiore all'altezza massima della struttura speciale;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - Distanza minima dalle strade: m.8,00 dal filo stradale;
  - Visuale Libera: non inferiore a 0,5;
- 7 Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale  $U_t$  deve essere conteggiata la S.T. complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del piano attuativo.
- 8 Nel caso in cui entro il perimetro del piano attuativo la S.C.p degli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. rappresenti un indice superiore a quello massimo consentito, sarà possibile realizzare attraverso l'intervento di ristrutturazione urbanistica una superficie complessiva pari al massimo alla S.C.p preesistente.
- 9 Entro gli ambiti individuati dalla cartografia di P.R.G. come soggetti a bonifiche in corso, ogni nuovo intervento è subordinato al preventivo completamento delle opere di bonifica programmate.
- 10 Gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica devono prevedere una verifica preliminare dello stato di inquinamento dei suoli attraverso prove di laboratorio eseguite presso laboratori autorizzati oppure dall'ARPA, secondo le modalità descritte all'art.15 delle presenti Norme.
- In base all'esito di tali verifiche, sarà prescritto dall'Amministrazione Comunale e dall'ARPA l'esecuzione di interventi di bonifica sulla base di un progetto, da presentare in sede di richiesta o di presentazione di titolo abilitativo.

#### **Art.85 - Depositi a cielo aperto, connessi all'attività produttiva (sottozona D1.3)**

- 1 La Variante Generale al P.R.G. individua porzioni di territorio specificamente destinate all'attività di deposito all'aperto di prodotti ceramici o funzionali ad altre attività produttive o commerciali. Tali aree sono funzionalmente connesse con l'attività industriale principale, ma non sono edificabili.
- 2 Le sottozone D1.3 sono soggette alle seguenti prescrizioni:
- sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione Comunale in attuazione delle presenti disposizioni;
  - dovranno essere schermate con opportuna barriera vegetale anche i lati dei comparti che prospettano su zone urbanistiche diverse da quelle produttive (agricole, residenziali ecc.)
  - previsione di una quota almeno pari al 15% dell'intera sottozona da destinare a verde (all'interno della quale prevedere la barriera vegetale di cui al punto precedente);
  - separazione dalle zone destinate a parcheggio (da attrezzare con specifiche opere di arredo urbano), e impermeabilizzazione della zona destinata a deposito e movimentazione delle merci.

#### **Art.86 - Servizi logistici alle attività produttive (sottozona D1.4)**

- 1 La zona prevede l'insediamento di un complesso di attività di servizio all'organizzazione logistica delle imprese, ed è pertanto finalizzata alla qualificazione del sistema produttivo esistente.

Gli usi previsti, pur essendo in larga prevalenza del settore terziario, possono includere alcune limitate attività produttive:

Usi principali: U3 - U27 - U28 - U44 - U45 - U46 - U47 - U48.

Usi associati: U4 - U11 - U15 - U18 - U22 - U34 - U35 - U36 - U37 - U38 - U39

Usi complementari: U7 - U8 - U62 - U63

- 2 Si attuano previo piano attuativo esteso all'intera zona di P.R.G..

Gli strumenti attuativi potranno essere piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata. Contestualmente all'attuazione degli interventi è da prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.) individuate nelle tavole 1:2000 del P.R.G.

- 3 E' espressamente escluso l'insediamento nelle sottozone D1.4 di nuove attività di produzione ceramica, sia attraverso nuovi interventi in lotti edificabili, sia attraverso il riuso, la trasformazione o la sostituzione di edifici esistenti, in precedenza adibiti ad altre attività produttive.

In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri ove gli stessi subiscano variazioni in conseguenza dell'intervento:

- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,35 \text{ mq/mq di ST}$ ;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq di S.f.}$ ;
- Rapporto massimo di copertura  $R.C. \leq 0,40$ ;
- Superficie permeabile minima = 40% della superficie esterna non coperta da fabbricati;
- Aree per urbanizzazioni secondarie: oltre alle quantità definite dai commi 7 e 13 dell'art.26 delle presenti norme si dovrà reperire una quota di aree di cessione pari al 25% della ST destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 10% per parcheggi pubblici, e la restante superficie per verde pubblico ed attività di interesse collettivo. Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare, nell'ambito della redazione dei piani attuativi, la richiesta di cessione delle presenti aree (associata alla eventuale realizzazione delle medesime);
- P1 e P3 art.45 delle presenti norme;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.14,00;
- Indice di Visuale Libera = 0,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;

#### **Art.87 - Nuove sedi per attività produttive ceramiche trasferite (sottozona D2 delocalizzazione di insediamenti nel territorio comunale)**

- 1 Sono le zone che la Variante Generale al P.R.G. perimetra destinandole esclusivamente al trasferimento di attività produttive ceramiche dalle sedi attuali nel territorio di Casalgrande, nel quadro delle trasformazioni finalizzate alla riqualificazione del territorio comunale. Le attività ceramiche da trasferire dovranno avere le proprie sedi produttive nel territorio di Casalgrande, ed essere classificate dal P.R.G. non compatibili con il contesto abitativo. Pertanto si tratta di sedi produttive localizzate all'interno delle Zone di Trasformazione (ZT), o di zone produttive da trasformare.

2 Gli strumenti attuativi potranno essere piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata. Contestualmente all'attuazione degli interventi è da prevedere direttamente a cura del soggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.) individuate nelle tavole 1:2000 del P.R.G.

3 In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,40 \text{ mq/mq di ST}$ ;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq di S.f.}$ ;
- Rapporto massimo di copertura  $R.C. \leq 0,50$ ;
- Superficie permeabile minima = 35% della superficie esterna non coperta da fabbricati;
- Aree per urbanizzazioni secondarie: oltre alle quantità definite dai commi 7 e 13 dell'art.26 delle presenti norme si dovrà reperire una quota di aree di cessione pari al 10% della ST destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici, e la restante superficie per verde pubblico ed attività di interesse collettivo. Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare, nell'ambito della redazione dei piani attuativi, la richiesta di cessione delle presenti aree (associata alla eventuale realizzazione delle medesime);
- P1 e P3 vedi art.45 delle presenti norme;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.14,00;
- Indice di Visuale Libera = 1,00;
- Altezza massima di strutture speciali tipo magazzini verticali, stoccaggi verticali di materie prime che richiedono H superiori fino a m.24,00, autorizzata dal Consiglio Comunale, previa verifica dell'impatto percettivo attraverso la simulazione dell'immagine da visuali significative; distanza dai confini e dalle strade non inferiore all'altezza massima della struttura speciale;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale.

E' consentito l'utilizzo di un incremento una tantum della SCp fino ad un massimo del 10% della SCp totale (legittimata alla data di approvazione del PRG vigente avvenuta il 5/12/2000) e comunque non superiore a 1.250 mq, per la realizzazione di spazi con destinazioni d'uso volte alla "rappresentanza" dell'Azienda (quali ad esempio: sala mostra, sala conferenze, ecc.). Le presenti superfici dovranno essere localizzate a quote inferiori rispetto al livello di campagna e dotarsi dei relativi standard di parcheggio di cui all'art. 45 delle NTA di PRG vigente.

4 Gli usi e i limiti d'incidenza ammessi sono tutti quelli indicati all'art. 81 delle presenti Norme.

5 Per il Piano Particolareggiato denominato "Comparto Ugucione", destinato al trasferimento dell'industria ceramica Supergres, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- La sottozona D2\* viene vincolata alla sola realizzazione di un edificio di modeste dimensioni, sia planimetriche che altimetriche, ad uso uffici tecnico-amministrativi, sala conferenze e sala mostre a servizio dell'area industriale sita più a nord, oltre al Rio Canalazzo; l'accesso al nuovo edificio e alla relativa area di parcheggio potrà avvenire da via Canale tramite un unico ingresso carrabile.

I parametri urbanistici da applicare alla zona D2\* sono i seguenti:

Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,40 \text{ ma/mq}$

Rapporto massimo di copertura  $R.C. \leq 0,25$

Il nuovo edificio dovrà conciliarsi tipologicamente e morfologicamente con i circostanti edifici di

pregio che sorgono lungo via Canale e l'altezza massima non potrà superare quella di tali preesistenze, prevedendo comunque non più di tre piani fuori terra.

Il Piano Particolareggiato indicherà materiali e caratteristiche a tutela di tale scelta, impegnando il progetto ad una soluzione morfologica e materia che sia compatibile con i caratteri di salvaguardia ambientale e riqualificazione del sistema storico di via Canale.

- La sottozona D2\*\* interessa il corso del Rio Canalazzo, tutelato dal PTCP come "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 12) e le aree immediatamente limitrofe; questa sottozona è destinata alla valorizzazione del Rio e dovrà essere attrezzata a verde, infoltendo la vegetazione ripariale lungo il corso d'acqua per sottolinearne il tracciato, come nel tratto più a monte a fianco del Casino Valentini.

Il corso d'acqua potrà essere attraversato da un ponte di collegamento tra le due zone edificabili e dovranno essere garantiti gli accessi per la manutenzione del rio da parte degli enti gestori.

**Art.88 - Insediamenti artigianali, commerciali e di terziario misto. Definizioni, usi principali, associati, complementari (sottozona D3.)**

- 1 La variante Generale al P.R.G. individua questi insediamenti misti come quelli (esistenti o da realizzare attraverso progressive trasformazioni) in cui si realizzano condizioni insediative tali da garantire la compatibilità ambientale con gli insediamenti abitativi del territorio urbanizzato. Pertanto sia nel completamento, adeguamento e trasformazione dell'esistente, sia nelle quote di nuovo insediamento il P.R.G. intende favorire la creazione di tali insediamenti misti, in cui sia incentivata la varietà di funzioni economiche complementari. Le prescrizioni sono finalizzate alla realizzazione di condizioni ambientali adeguate dal punto di vista delle qualità delle funzioni insediate e della protezione complessiva dell'ambiente nelle sue diverse componenti.

- 2 Nelle sottozona D3. sono ammessi i seguenti usi: U3

Artigianato di produzione: U36 - U42 - U52

Artigianato di servizio

alla persona e all'impresa: U7 - U23 - U37 - U38 - U39 - U40 - U44 - U45 - U46 - U47 - U48 - U49

Attività commerciali all'ingrosso: U22

Attività commerciali al minuto: U8

Attività direzionali: U4 - U5

Altre attività di servizio: U15 - U16 - U17

Sono sempre escluse le destinazioni:

U41 (Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano)

Le funzioni insediate corrispondenti a tali classi sono considerate non compatibili e soggette unicamente a interventi manutentivi, fino all'epoca della conversione in uno degli usi compatibili.

- 3 Le possibilità di diversa distribuzione dei pesi insediativi tra le diverse componenti delle attività ammesse viene stabilita nelle norme riguardanti le singole sottozone.

**Art.89 - Zone artigianali e miste, edificate e di completamento (sottozona D3.1)**

- 1 La sottozona comprende tessuti edificati con varie funzioni produttive e di servizio, che richiedono interventi manutentivi e di ristrutturazione, ed una progressiva eliminazione di attività produttive o di servizio che per gli effetti urbanistici e ambientali non sono considerate compatibili.

- 2 Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia possono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri ove gli stessi subiscano variazione in conseguenza dell'intervento:
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq. di S.f. nei lotti di completamento;
  - Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40;
  - Superficie permeabile minima  $\geq 40\%$  della superficie esterna non coperta da fabbricati;
  - P1 e P3: vedi art.45 delle presenti Norme;
  - Altezza massima di ciascun fronte: m.14,00;
  - Indice di Visuale Libera = 0,50;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
  - Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;
- 3 Entro tali ambiti gli interventi ammessi sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e demolizione tramite intervento diretto, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ripristino tipologico e recupero e risanamento delle aree libere previa approvazione di piano attuativo.
- Nei lotti saturi è consentito realizzare interventi di ristrutturazione edilizia pur mantenendo l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  esistente fatti salvi gli obblighi relativi al reperimento dei P1 e P3.
- 4 Negli interventi soggetti a piano attuativo si dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,45$  mq/mq di ST;
  - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq di S.f.;
  - Rapporto massimo di copertura RC = 0,40;
  - Superficie permeabile  $\geq 40\%$  della superficie esterna non coperta da fabbricati;
  - I parametri edilizi e le distanze sono gli stessi indicati al comma 2 per l'intervento diretto.
- 5 Ogni intervento di nuova edificazione, trasformazione o sostituzione dell'esistente dovrà prevedere un'area, adeguatamente dimensionata in rapporto alla specifica attività, attrezzata per il carico e scarico delle merci, al fine di evitare che a tale scopo siano utilizzati spazi di uso pubblico.
- La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà essere adeguatamente sistemata a verde con cespugli e alberature, con particolare cura per la fascia prospiciente la strada principale di accesso.
- 6 Ciascun intervento, se realizzato in modo diretto (anche nel caso di trasformazione d'uso senza opere), dovrà garantire all'interno del lotto il rispetto dei seguenti rapporti tra usi ammessi, in termini di superficie totale S.C.p:
- Artigianato di produzione (attività tra quelle indicate al comma 2 art.88 che precede): fino al 100%
- Artigianato di servizio alla persona: fino al 100%
- Attività commerciali all'ingrosso: fino al 50%
- Attività commerciali al minuto: fino al 20%
- Attività direzionali e altre attività terziarie: fino al 30%.
- 7 Nel caso di attuazione attraverso **intervento urbanistico preventivo**, il piano particolareggiato dovrà prevedere una distribuzione di usi compresi entro i limiti sopraelencati; il rispetto di tali limiti dovrà essere garantito anche successivamente alla realizzazione delle opere (attraverso convenzione da stipulare all'atto dell'approvazione del piano attuativo), e a tal fine potranno essere negate le autorizzazioni relative ad eventuali cambi di destinazione d'uso di immobili o di parti di essi qualora ciò dovesse comportare il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al comma 6.

#### **Art.90 - Zone artigianali e miste, da trasformare (sottozona D3.2)**

- 1 Si attuano attraverso intervento diretto o previo piano attuativo esteso ad una porzione significativa o all'intera zona di P.R.G.. Entro tali ambiti gli interventi ammessi sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e demolizione tramite intervento diretto, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ripristino tipologico e recupero e risanamento delle aree libere previa approvazione di piano attuativo.

Gli strumenti attuativi potranno essere piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata. Contestualmente all'attuazione degli interventi è da prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.) individuate nelle tavole 1:2000 del P.R.G.

- 2 Gli interventi edilizi sul singolo lotto, anche nel caso in cui non coincidano con l'intera sottozona, dovranno rispettare i seguenti parametri ove gli stessi subiscano variazione a seguito dell'intervento:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C.  $\leq 0,45$ ;
- Superficie permeabile minima  $\geq 40\%$  della superficie esterna non coperta da fabbricati;

- 3 In caso di intervento di ristrutturazione urbanistica (da estendere all'intera sottozona attraverso piano attuativo) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,45$  mq/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C.  $\leq 0,45$ ;
- Superficie permeabile minima  $\geq 40\%$  della superficie esterna non coperta da fabbricati;
- Aree per urbanizzazioni secondarie: oltre alle quantità definite dai commi 7 e 13 dell'art.26 delle presenti norme si dovrà reperire una quota di aree di cessione pari al 10% della ST destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici, e la restante superficie per verde pubblico ed attività di interesse collettivo. Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare, nell'ambito della redazione dei piani attuativi, la richiesta di cessione delle presenti aree (associata alla eventuale realizzazione delle medesime).

Ai fini della applicazione dell' $U_t$  deve essere computata la S.C.p, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro di piano attuativo.

Nel caso in cui entro il perimetro del piano attuativo la S.C.p degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante rappresenti un indice superiore a quello massimo consentito, sarà possibile realizzare attraverso l'intervento di ristrutturazione urbanistica una superficie complessiva pari alla S.C.p legittimata alla data di adozione del presente P.R.G.

- 4 In entrambe le modalità di intervento diretto e preventivo valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- P1 e P3 vedi art.45 delle presenti Norme;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.12,00;
- Indice di Visuale Libera: 0,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale.

- 5 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono prevedere una verifica preliminare dello stato di inquinamento dei suoli attraverso prove di laboratorio eseguite presso laboratori autorizzati oppure dall'ARPA, secondo le modalità descritte agli artt.15 e 84 delle presenti norme.

In base all'esito di tali verifiche, sarà prescritto dall'Amministrazione Comunale e dall'ARPA l'esecuzione di interventi di bonifica sulla base di un progetto, da presentare in sede di richiesta o di presentazione di titolo abilitativo, e da eseguire preliminarmente all'avvio degli interventi edilizi e infrastrutturali.

- 6 Gli usi consentiti sono tutti quelli ammessi per la sottozona D3 (art.88), con le stesse modalità di distribuzione percentuale per categorie indicate all'art.89 che precede.

#### **Art.91 - Zone artigianali e miste, di nuovo insediamento (sottozona D3.3)**

- 1 Si attuano previa approvazione di piano attuativo secondo i contenuti di cui agli artt.26 e 27 delle presenti norme; esso indicherà l'assetto planovolumetrico, l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione, le categorie di intervento, i limiti e vincoli della edificazione, nonché ogni altro elemento progettuale cui dovranno fare riferimento gli interventi diretti conseguenti. Gli strumenti attuativi potranno essere piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri ove gli stessi subiscano variazione a seguito dell'intervento:

- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,40$  mq/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,55$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C.  $\leq 0,40$ ;
- Superficie permeabile  $\geq 40\%$ ;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.12,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;
- Visuale Libera: non inferiore a 0,50;
- P1 e P3 vedi art.45 delle presenti Norme

- 2 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art.88, con le percentuali massime indicate al comma 7 dell'art.89 (distribuzione delle destinazioni in caso di piano attuativo).

#### **Art.92 - Zone per attività commerciali (sottozona D4)**

- 1 Le zone commerciali sono le aree destinate all'attività commerciale all'ingrosso e alla realizzazione o trasformazione di centri commerciali al dettaglio, sedi di concessionari, ed altre grandi strutture per il commercio.
- 2 Gli usi ammessi nella sottozona D4 sono:  
dall'U3 all'U23 esclusi U9 - U12 - U13 - U14
- 3 Gli interventi edilizi sul singolo lotto dovranno rispettare i seguenti indici e parametri ove gli stessi subiscano variazione a seguito dell'intervento:
  - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,55$  mq/mq di S.f.;
  - Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50;
  - Superficie permeabile  $\geq 35\%$ ;
  - Altezza massima di ciascun fronte = m.10,00;
  - Indice di Visuale Libera: 0,50;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;

- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
  - Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;
  - P1 e P3 vedi art.45 delle presenti Norme;
- 4 In caso di intervento tramite strumento urbanistico preventivo dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,40$  mq/mq;
  - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,55$  mq/mq di S.f.;
  - Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50;
  - Superficie permeabile  $\geq 35\%$ ;
  - Altezza massima di ciascun fronte = m.10,00;
  - Indice di Visuale Libera: 0,50;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
  - Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;

Nella predisposizione di piani attuativi si dovranno reperire le quantità di standard definite nell'art. 46 della L.R. n.47/78 smi ossia 100 mq di spazi pubblici ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui 40 mq destinati a parcheggi pubblici, in aggiunta alle quantità della Legge n.765/67 smi, e 60 mq destinati a verde pubblico attrezzato.

- 5 Le categorie di intervento ammesse sono tutte quelle previste dalle presenti Norme ivi compresa la ristrutturazione urbanistica (da realizzare mediante piano attuativo).
- 6 Nei Piani Urbanistici Attuativi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere al soggetto privato la ripartizione degli usi secondo quanto previsto dall'art.5 commi 2 - 3 - 4;
- 7 Il P.R.G. recepisce le determinazioni assunte in materia di adeguamento degli strumenti urbanistici alla disciplina di cui al D.Lgs. n.114/98 e delle successive Leggi Regionali.

In particolare, vengono in questa sede di Variante Generale al P.R.G. confermate nella definizione di aree idonee per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita di valenza sovracomunale le aree (già insediate e di previsione) incluse nella determinazione finale della Conferenza Provinciale dei Servizi. Vengono inoltre recepite dalla presente Variante Generale al P.R.G. le eventuali *"Prescrizioni da osservare per la verifica urbanistica delle proposte di localizzazione commerciale"* decise dalla Conferenza dei Servizi Provinciale. Le previsioni dettate dalla Conferenza Servizi ai sensi dell'art.7 L.R. n.14/98 in riferimento alle nuove aree idonee per l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di dimensione medio-grande sono individuate nei comparti attuativi denominati zone di trasformazione (in merito si vedano le schede normative relative a ciascuna zona).

### **Art.93 - Zone per magazzini e attività di commercializzazione delle merci (sottozona D5)**

- 1 Comprendono depositi, magazzini e le funzioni terziarie necessarie allo svolgimento di attività di commercializzazione.

In genere le zone sono distribuite in porzioni di territorio occupate da stabilimenti industriali dismessi, che sono stati a tal fine riutilizzati.

- 2 Gli usi ammessi sono:

Funzioni principali: U3 - U22 - U48

Funzioni associate (non più del 30% della S.C.p della funzione principale): U4 - U43 - U47

Funzioni compatibili (non più del 30% della S.C.p della funzione principale): U7 - U36 - U37 - U49

3 La Variante Generale al P.R.G. si attua per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri ove gli stessi subiscano variazione a seguito dell'intervento:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,55$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50;
- Superficie permeabile  $\geq 35\%$ ;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.10,00;
- Indice di Visuale Libera: 0,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;
- P1 e P3 vedi art.45 delle presenti Norme;

4 Le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente con intervento diretto sono le seguenti:

- demolizione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;

Altri interventi sono possibili previa approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona, che potrà prevedere destinazioni d'uso e indici urbanistici ed edilizi analoghi a quelli prescritti per le zone artigianali e miste da trasformare (art.90 comma 3 della sottozona D3.2).

E' consentito l'utilizzo di un incremento una tantum della SCp fino ad un massimo del 10% della SCp totale (legittimata alla data di approvazione del PRG vigente avvenuta il 5/12/2000) e comunque non superiore a 1.250 mq, per la realizzazione di spazi con destinazioni d'uso volte alla "rappresentanza" dell'Azienda (quali ad esempio: sala mostra, sala conferenze, ecc.). Le presenti superfici dovranno essere localizzate a quote inferiori rispetto al livello di campagna e dotarsi dei relativi standard di parcheggio di cui all'art. 45 delle NTA di PRG vigente.

#### **Art.94 - Attività alberghiere (sottozona D6)**

1 La sottozona comprende le parti del territorio destinate alla ricettività alberghiera, esistenti e di completamento.

Per le sedi esistenti, sono possibili interventi di adeguamento impiantistico e ampliamento nei termini descritti all'art.44 delle presenti NTA, con un incremento una tantum fino al 25% della S.C. esistente alla data di adozione del presente P.R.G..

2 Gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri ove gli stessi subiscano variazione a seguito dell'intervento:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,55$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40;
- Superficie permeabile  $\geq 40\%$ ;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.14,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;

- Distanza minima dalle strade: m.8,00 dal filo stradale;
- Visuale libera: non inferiore a 0,50;
- P1 e P3 vedi art.45 delle presenti Norme;

Gli usi ammessi sono:

Funzioni principali:

U3 - U62 - U63 - U65

Funzioni associate:

sono ammessi entro il limite complessivo del 20% della superficie totale destinata alle funzioni principali: U23 - U37

- 3 La sottozona D6.1, individuata sulla tavola P6 e introdotta con variante specifica, è soggetta ad attuazione convenzionata ai sensi dell'art.23 delle presenti norme, al rispetto degli indici e dei parametri del comma precedente nonché alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Sc massima: 1.800 mq;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.10,00;
- Usi principali: U62 - U63;
- Usi accessori: U3 - U23;
- P1 e P3: vedi art.45 delle presenti norme;

Alla relazione illustrativa della variante specifica è allegato uno schema planimetrico. In esso sono da considerarsi elementi prescrittivi, modificabili solo sulla base di imprescindibili esigenze del progetto definitivo:

- la posizione del lotto di stretta pertinenza dei nuovi edifici da porsi a ridosso del confine nord (lato destro nello schema);
- il massimo contenimento della superficie carrabile e destinata ai parcheggi al minimo richiesto dall'art.45 delle NTA;
- la realizzazione di una fascia di verde alberato lungo i confini a sud e ovest profonda al minimo m.7,00 e in ogni altra parte del lotto dove non siano previste le costruzioni e gli stalli per la sosta degli automezzi. La fascia di verde alberato potrà anche porsi tra il lotto edificabile e la viabilità di comparto.
- L'accesso al lotto avverrà esclusivamente dal vecchio tracciato della strada provinciale senza alcuna interferenza con la nuova viabilità.

L'attuazione è subordinata all'approvazione della Giunta Comunale di un progetto unitario d'intervento ai sensi dell'art.25 delle presenti norme.

#### **Art.95 - Attività estrattive P.A.E. (sottozone D7 e D8)**

- 1 Le sedi di attività estrattive sono individuate nella cartografia di P.R.G. in scala 1:2000.
- 2 Le attività estrattive sono disciplinate dal Piano Comunale delle Attività Estrattive vigente (P.A.E. - approvato con D.C.C. n.10 del 3/03/2011 pubblicato sul BURERT n.48 del 30/03/2011), alla cui normativa specifica ci si deve pertanto riferire per la disciplina delle attività e la gestione del territorio.
- 3 Per facilitare il riconoscimento di diversi regimi normativi, il P.R.G. riporta distintamente due sottozone soggette a diversa disciplina:

**sottozona D7: ATTIVITA' ESTRATTIVE - AMBITI DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.**

**sottozona D8:** ZONE PRODUTTIVE DESTINATE ALLA LAVORAZIONE DEI MATERIALI  
ESTRATTIVI E ALLE ATTIVITA' CONNESSE.

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E - ZONE AGRICOLE E TERRITORIO RURALE**

### **Art.96 - Contenuti**

- 1 La Variante Generale al P.R.G. identifica le zone omogenee E destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

Le tavole della Variante Generale al P.R.G. in scala 1:2000 suddividono il territorio agricolo in zone in base alle caratteristiche geopedologiche, alle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato. Nelle tavole di Piano vengono individuati gli insediamenti e gli edifici in territorio rurale con caratteristiche di bene culturale di interesse storico-testimoniale (sottozona IR), normati dall'art.108 delle presenti Norme.

Il Titolo IV delle presenti Norme disciplina l'applicazione delle prescrizioni relative alla tutela del paesaggio agrario in applicazione e specificazione della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.). I relativi vincoli areali sono riportati con apposite retinature nelle tavole della Variante Generale.

Il P.T.C.P. può stabilire prescrizioni grafiche e normative che sono immediatamente vincolanti e prevalgono sulle presenti Norme, potendo escludere, in caso di contrasto, destinazioni d'uso ammesse dalla presente Variante Generale al P.R.G. (art.2 della L.R. n.6/95).

- 2 Nella cartografia della Variante generale al P.R.G. in scala 1:2000 sono delimitate le seguenti sottozone agricole:

- zone per attività agricola normale (sottozona E1);
- zone agricole specializzate (sottozona E2.)
- territorio rurale di contatto con gli spazi urbani (sottozona E3);
- territorio rurale di salvaguardia con funzione paesaggistica (sottozona E4.);
- aree boscate o destinate al rimboschimento (sottozona E5).

Sono inoltre perimetrate le aree che in base al P.T.C.P. sono sottoposte a tutela agronaturalistica (artt.21 e 22 delle NTA del P.T.C.P.).

Il territorio rurale è inoltre interessato da varie politiche di tutela, valorizzazione e risanamento ambientale, per le quali si rimanda al Titolo IV delle presenti Norme.

### **Art.97 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni**

- 1 Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione che relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato attuale d'uso e di progetto:

- dei fabbricati esistenti;
- del lotto di pertinenza;
- della superficie accorpata;
- della superficie aziendale;
- dell'area d'intervento (superficie in proprietà);

oltre alle opere che si intendono realizzare al fine di:

- rimuovere o consolidare gli accessori in precario;
- riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.

- 2 Per **lotto di pertinenza** dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e

autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.

- 3 Per **superficie accorpata**, di proprietà o in godimento, si intende la superficie esterna al lotto di pertinenza, a questo asservita in forza di appositi atti.
- 4 Per **superficie aziendale** si intende l'area complessiva dei terreni dell'azienda, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.
- 5 Ai fini della applicazione delle presenti norme, l'**Area di Intervento** (A.I.) in zona E è rappresentata dalla azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione unitaria.  
L'Area di Intervento può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:
  - le singole parti, anche se divise da strade, risultino prospicienti;
  - le singole parti siano state acquistate dal titolare dell'intervento prima del 27/09/1994, sempre che la distanza di ogni parte da almeno un'altra non superi i m.500.
- 6 Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data del 27/09/1994, integrato dai manufatti costruiti in data successiva.

Lo stato di fatto documenta:

- l'appoderamento originale al 27/09/1994;
- gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione d'uso;

Per la determinazione dello stato di fatto si farà riferimento alla documentazione presente negli archivi del Comune o in mancanza alla documentazione catastale.

#### **Art.98 - Interventi e soggetti attuatori**

- 1 Ai sensi della L.R. n.47/78 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi in zona E si distinguono in:
  - funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività di produzione agricola e agro-industriale, oltre che delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei seguenti soggetti:
    - a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo;
    - b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'art.7 della L.R. n.18/77:
      - proprietari concedenti in quanto richiedenti il permesso di costruire in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
      - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
      - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla Legge n.11/71 e alla Legge n.756/64;
      - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili;
  - funzionali al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla tutela e qualificazione ambientale del territorio e allo sviluppo di attività compatibili con l'ambiente rurale. Il recupero edilizio degli edifici non più funzionali all'attività agricola è possibile anche per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, nelle forme e alle condizioni prescritte dall'art.107 .

Ai sensi dell'art.40 della L.R. n.47/78 è sempre escluso che in caso di recupero edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, possano essere realizzati nella medesima unità agricola, anche a seguito di frazionamento, nuovi edifici abitativi.

#### **Art.99 - Strumenti di attuazione del P.R.G. nelle zone E**

- 1 La Variante Generale al P.R.G., attesa la oggettiva complessità della gestione delle zone agricole e la molteplicità di interessi coinvolti, ritiene utile, al fine di garantire una adeguata istruttoria delle istanze aventi ad oggetto interventi da effettuarsi in dette zone, prevedere l'utilizzazione dei seguenti strumenti:
  - interventi soggetti a denuncia di inizio attività;
  - interventi soggetti a permesso di costruire;
  - interventi soggetti a piano particolareggiato;
  - interventi subordinati ad approvazione di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale (P.S.A.);
  - interventi regolamentati da Atti di impegno.

#### **Art.100 - Piano particolareggiato e Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale (P.S.A.)**

- 1 L'intervento diretto è consentito in tutti i casi previsti dalle presenti norme entro i limiti delle potenzialità edificatorie in rapporto alle dimensioni dell'azienda agricola, indicati al successivo art.104.
- 2 Il Piano Particolareggiato può essere utilizzato come strumento attuativo per la definizione preliminare di interventi di sistemazione infrastrutturale e di riorganizzazione funzionale del territorio rurale, in particolare quando si prevedono ambiti o percorsi da destinare alla fruizione pubblica.
- 3 Il Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale è un documento di iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione Comunale l'istruttoria della richiesta di intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il P.S.A. è redatto in conformità alle disposizioni della legislazione vigente in materia, ed è approvato ai sensi dell'art.41, comma 4, della L.R. n.20/2000. Il P.S.A. stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive dell'azienda, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al suo sviluppo.
- 4 Sono tenuti alla presentazione del P.S.A. i soggetti che esercitano l'attività di imprenditore agricolo, in forma singola o associata in cooperativa agricola o società di altra natura, ed i titolari o legali rappresentanti dell'impresa agricola.

Il P.S.A. deve essere presentato, quale parte integrante di ogni progetto o programma di intervento che comporti interventi edilizi di nuova edificazione o di ampliamento concernente:

- attrezzature e infrastrutture per il diretto svolgimento dell'attività agricola;
- costruzioni per allevamenti zootecnici;
- serre;
- costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

Gli interventi per la realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o attività agricole (art.105) richiedono la redazione del P.S.A. nei casi in cui:

- la superficie di intervento sia superiore a quella minima di 30.000 mq. e di 15.000 mq. per le

aziende costituite con appoderamento anteriore al 27/09/94.

5 Sono esclusi dall'obbligo di presentazione del P.S.A.:

- gli interventi edilizi necessari per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore agricolo, entro i limiti previsti dalla L.R. e dall'art.104 delle presenti Norme;
- gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e ampliamento una tantum del patrimonio edilizio abitativo esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., nei termini previsti all'art.43 (sono esclusi i servizi agricoli e i manufatti accessori alla residenza);
- gli interventi di ampliamento una tantum fino a 50 mq. di S.C.p

6 I contenuti del Piano di Sviluppo Aziendale (in conformità a quanto previsto dall'art.21 della L.R. n.18/77) devono essere tali da consentire la valutazione obiettiva:

- della congruità dell'intervento con gli obiettivi definiti dalla Variante Generale al P.R.G. per l'ambito territoriale di intervento, oltre che con i bisogni aziendali;
- delle interrelazioni che l'intervento progettato modifica, attiva o interrompe nei riguardi dell'ambiente, nella sua più ampia accezione;
- delle utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo, all'ambiente derivano dall'effettuazione dell'intervento progettato;

Il Piano di Sviluppo Aziendale deve riferirsi:

- al lotto di pertinenza;
- alla superficie accorpata di proprietà o in godimento;
- alla superficie aziendale;
- all'area d'intervento (superficie in proprietà);

così come definiti all'art.97 delle presenti Norme.

Fermo quanto previsto dalla legislazione regionale, in sede di approvazione del P.S.A., l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di concordare con il richiedente "atti d'impegno" così come definiti al successivo art.101, precisandone la forma giuridica ed i contenuti specifici.

7 Il P.S.A., oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi ai fini delle valutazioni di cui al comma 3 che precede (elementi variabili in relazione ai tipi di intervento previsti ed alle qualità ambientali dei luoghi interessati), dovrà precisare:

- L'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti aventi titolo, ai sensi della legislazione vigente, allo svolgimento dell'attività agricola;
- La forma di conduzione aziendale;
- La consistenza occupazionale dell'azienda, con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi, ed i rapporti di parentela tra gli occupati ed il titolare dell'azienda;
- La distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definiti anche in modo quantitativo oltre che in ordine ai tempi di lavoro;
- La disponibilità di strutture e di aree, anche in luoghi diversi rispetto a quello su cui si intende intervenire;
- Gli interventi previsti, i tempi di attuazione, i mezzi finanziari e i finanziamenti eventualmente richiesti, le previsioni di sviluppo, o di nuovo assetto, conseguenti alle opere da realizzare;
- Il tipo di sistemazione idraulico-agrario-forestale in atto, nonché quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi da realizzare.

#### **Art.101 - Atti di impegno**

- 1 Ai sensi dell'art.40 della L.R. n.47/78 smi, il permesso di costruire e la D.I.A. saranno in ogni caso assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti fissati all'ultimo comma dell'art.19 del D.P.R. n.380/2001.
- 2 Per l'attuazione delle disposizioni previste dalle presenti Norme, l'intervento in zona agricola o comunque l'attività di gestione prevista dal P.S.A. può essere subordinato all'assunzione da parte del richiedente di specifici "atti di impegno" (atti d'obbligo, convenzioni, contratti di protezione ambientale), con i quali si garantisce all'Amministrazione Comunale la partecipazione dei diversi operatori pubblici e privati alla corretta esecuzione delle opere assentite e alla gestione territoriale e ambientale.
- 3 In particolare sono obiettivi degli atti di impegno:
  - l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione potrà realizzare a favore del settore agricolo, del territorio e dell'ambiente;
  - l'erogazione di servizi da parte delle aziende agricole, degli addetti e dei cittadini;
  - l'efficacia a lungo termine delle opere autorizzate, oltre che la corretta gestione dei beni di interesse pubblico ad esse relazionati;
- 4 In particolare i diversi atti di impegno hanno i seguenti connotati fondamentali:
  - l'atto d'obbligo impegna la parte privata al rispetto di specifici vincoli o indicazioni prescrittive;
  - le convenzioni regolano rapporti fondati su mutui impegni fra la parte pubblica e quella privata;
  - i contratti di protezione ambientale sono atti che impegnano l'Amministrazione a fronte di prestazioni o servizi forniti dalla parte privata.

#### **Art.102 - Potenzialità edificatoria in zona E**

- 1 La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sulla applicazione degli indici e norme allo stato di fatto così come definito all'art.97, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.
- 2 Ogni intervento concorre all'esaurimento della potenzialità edificatoria della superficie che è stata computata per la realizzazione dell'intervento stesso. Tale vincolo permane anche in caso di frazionamento successivo. Nel caso di trasformazione dalla residenza rurale in abitazione extragricola il vincolo (con obbligo di trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari) è relativo alla non edificabilità per fini residenziali dell'intera unità poderale agricola esistente al 27/09/94. Ciò concorre alla definizione del nuovo stato di fatto cui fare riferimento per eventuali successivi interventi interessanti la stessa area.
- 3 Fermo restando quanto previsto al sopraesteso comma 2, nell'ipotesi in cui venga richiesto o presentato titolo abilitativo per mutamento di destinazione d'uso per passaggio da funzione agricola a funzione extra-agricola e si sia in presenza delle seguenti condizioni:
  - i fabbricati rurali oggetto di richiesta di mutamento di destinazione d'uso siano stati realizzati in virtù di concessione edilizia o titolo abilitativo, vincolando conseguentemente l'unità poderale alla non edificabilità, ma non si sia provveduto alla trascrizione del predetto vincolo di inedificabilità;
  - si sia dato luogo alla alienazione a terzi, in periodo successivo al 27/09/94 e precedente alla data di approvazione del Vigente P.R.G., di parte dei terreni facenti parte dell'unità poderale esistente al 27/09/94;L'adempimento di cui al sopraesteso comma 2 per il rilascio o la presentazione di titolo abilitativo, consistente nella trascrizione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di vincolo di

non edificabilità per fini residenziali dell'intera unità poderale agricola esistente al 27/09/94, potrà essere ottemperato, in alternativa, secondo le seguenti modalità:

**a)** individuazione su planimetria catastale dell'unità poderale agricola esistente al 27/09/94 con individuazione delle proprietà alla data di richiesta o la presentazione di titolo abilitativo; detta planimetria dovrà essere allegata agli atti indicati ai successivi punti del presente comma 3;

**b)** trascrizione alla Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il richiedente il permesso di costruire/SCIA sottopone a vincolo di inedificabilità a fini residenziali i terreni facenti parte dell'unità poderale agricola esistente al 27/09/94 di cui sia proprietario al momento della richiesta;

**c)** sottoscrizione di atto unilaterale da parte del richiedente il permesso di costruire/SCIA mediante il quale lo stesso dichiara e riconosce che i restanti terreni facenti parte dell'unità poderale agricola esistente al 27/09/94, oggetto di alienazione successiva al 27/09/94, sono stati assoggettati a vincolo permanente di inedificabilità a fini residenziali in occasione del rilascio di precedente concessione edilizia/permesso di costruire/SCIA (di cui si citeranno gli estremi identificatori) e che gli stessi sono stati trasferiti a terzi in periodo successivo al 27/09/94 e precedente alla data di approvazione del vigente P.R.G.;

**d)** il richiedente il permesso di costruire/SCIA dovrà dimostrare di aver inviato mediante raccomandata l'atto indicato al punto c) all'attuale proprietario dei terreni indicati nell'atto medesimo.

- 4 Fermo restando quanto previsto al sopraesteso comma 2, nell'ipotesi in cui venga richiesto o presentato titolo abilitativo per mutamento di destinazione d'uso per passaggio da funzione agricola a funzione extra-agricola e si sia in presenza delle seguenti condizioni:

- fabbricati rurali destinati ad abitazione agricola realizzati in periodo in cui la disciplina normativa e regolamentare vigente non prevedeva la necessità di vincolare alla non edificabilità a fini residenziali l'unità poderale agricola;

- si sia dato luogo alla alienazione a terzi in periodo successivo al 27/09/94 e precedente alla data di approvazione del vigente P.R.G. di parte dei terreni facenti parte della unità ponderale esistente al 27/09/94;

L'adempimento di cui al sopraesteso comma 2 per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo, consistente nella trascrizione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di vincolo di non edificabilità per fini residenziali dell'intera unità poderale agricola esistente al 27/09/94, potrà essere ottemperato, in alternativa, secondo le seguenti modalità:

**a)** individuazione su planimetria catastale dell'unità poderale agricola esistente al 27/09/94 con l'individuazione delle proprietà alla data di richiesta o presentazione del titolo abilitativo. Detta planimetria dovrà essere allegata agli atti indicati ai successivi punti del presente comma 4;

**b)** trascrizione alla Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il richiedente il permesso di costruire/SCIA sottopone a vincolo di inedificabilità a fini residenziali i terreni facenti parte dell'unità poderale agricola esistente al 27/09/94 di cui sia proprietario al momento della richiesta;

**c)** sottoscrizione di atto unilaterale da parte del richiedente il permesso di costruire/SCIA mediante il quale lo stesso dichiara e riconosce che i restanti terreni facenti parte dell'unità poderale agricola esistente al 27/09/94, oggetto di alienazione successiva al 27/09/94 sono assoggettati a vincolo permanente di inedificabilità a fini residenziali;

**d)** il richiedente il permesso di costruire/SCIA dovrà dimostrare di aver inviato mediante raccomandata l'atto indicato al punto c) all'attuale proprietario dei terreni indicati nell'atto medesimo.

- 5 Nell'ipotesi in cui venga richiesto o presentato titolo abilitativo per interventi sul patrimonio edilizio esistente in presenza della seguente condizione:
  - si sia provveduto prima del 27/09/94 alla variazione nella iscrizione catastale, a norma dell'art.9 del Decreto Legge 30/12/1993 n.557, convertito (con modifiche) dalla Legge 26/02/1994 n.13;
- 6 Non è richiesto l'adempimento di cui al sopraesteso comma 2 per il rilascio del permesso di costruire/SCIA, consistente nella trascrizione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di vincolo di non edificabilità per fini residenziali dell'intera unità poderale agricola esistente al 27/09/94, ai sensi del comma 13 dell'art.40 della Legge Regionale n.47/78 e successive modifiche, a condizione che venga presentata adeguata documentazione dimostrante l'avvenuta variazione catastale prima del 27/09/94.
- 7 Nelle unità edilizie classificate come sottozona A e IR ricadenti nell'appoderamento così come risultanti dallo stato di fatto, è possibile recuperare il volume legittimato alla data di adozione del presente P.R.G. (03/05/99) anche se ciò comporta incremento di S.C.

#### **Art.103 - Modalità di intervento edilizio in zona E**

- 1 Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela (cfr. Titolo IV delle presenti NTA), gli interventi previsti e regolamentati dalla Variante Generale al P.R.G. nelle zone E sono quelli elencati e descritti ai commi seguenti del presente articolo.
- 2 lett. a) **Nuova costruzione di abitazioni necessarie** per la conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti di cui ai punti a) e b) del quinto comma art.40 L.R. n.47/78 e succ. modif.;
- 3 lett. b) **Costruzione di strutture di servizio** per il diretto svolgimento di attività aziendali e interaziendali (depositi di attrezzi e materiali; rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento; altre costruzioni di servizio funzionali alle esigenze produttive dell'azienda);
- 4 lett. c) **Realizzazione di infrastrutture tecniche** e di difesa del suolo;
- 5 lett. d) **Interventi sul patrimonio edilizio esistente** (se ammessi dalla classificazione):
  - d.1 Manutenzione ordinaria
  - d.2 Manutenzione straordinaria
  - d.3 Restauro scientifico
  - d.4 Restauro e risanamento conservativo
  - d.5 Ripristino Tipologico
  - d.6 Ristrutturazione edilizia
  - d.7 Demolizione di parti di edifici fatiscenti privi di valore storico-ambientale, da eseguire sulla base della documentazione tecnica che attesti le effettive condizioni statiche e igieniche, con sistemazione finale dell'area dal punto di vista funzionale e ambientale.
  - d.8 Modifica di destinazione d'uso rispetto alla destinazione in essere alla data di adozione della variante Generale al P.R.G.:
    - modifica senza aumento di superficie;
    - modifica con aumento di superficie e carico urbanistico, nei termini consentiti dal successivo art.104.
- 6 Il rilascio del permesso di costruire o della SCIA relativa ad ogni intervento edilizio in zona E è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato. In fase istruttoria dei progetti verrà accertata tale situazione.

- 7 Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale e di nuova costituzione (salvo quanto previsto dall'art. 104 comma 4), provviste di abitazione, è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi attraverso interventi sui fabbricati esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti norme.
- 7 bis Qualora gli edifici esistenti (se privi di valore storico) non siano recuperabili, è possibile la demolizione e nuova edificazione nel rispetto dei parametri delle presenti norme, purché ciò avvenga nell'ambito della stessa area cortiliva e purché sia dimostrata, attraverso dettagliata documentazione tecnica, la mancanza dei valori storico-testimoniale degli edifici.
- 8 Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela (cfr. Titolo IV delle presenti NTA), nell'ambito degli interventi di sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione di piccole attrezzature sportive e ricreative di carattere privato:
- campi da tennis;
  - piscine;
  - campi da bocce;
  - piccole attrezzature ricreative assimilabili;
- a condizione che sia realizzata una sola attrezzatura per ciascun tipo, che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e di recupero dei fabbricati prospicienti.
- 9 Le nuove costruzioni agricole devono essere realizzate di norma entro un unico fabbricato comprendente anche i locali di servizio. Tali costruzioni dovranno essere ubicate in adiacenza a complessi esistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, correlazione funzionale, caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali, impiego di sistemi strutturali e materiali costruttivi e di finitura della tradizione locale.
- 10 All'interno delle zone agricole collinari a monte della Strada Statutaria non sono ammessi:
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
  - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

#### **Art.104 - Interventi edilizi di nuova edificazione per la realizzazione di abitazioni**

- 1 Non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, salvo le quote di edilizia abitativa esistente e quelle da prevedere in base alle modalità illustrate nei commi successivi.
- 2 L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del rilascio o della presentazione titolo abilitativo. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria degli atti Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata su planimetria in scala 1:2000 e conservata nella pratica edilizia presso gli archivi del comune.
- 3 Gli interventi edilizi contemporaneamente possibili su ciascun fondo sono quelli abitativi di cui al comma 4 del presente articolo, e quelli per la realizzazione di attrezzature, di cui all'art.105, senza che sulla superficie di intervento si debbano sommare gli effetti dell'applicazione dei parametri relativi ai diversi tipi di intervento. Per gli altri tipi di interventi ammessi le possibilità edificatorie non si possono sommare sullo stesso fondo.

- 4 **Interventi abitativi** (nuove costruzioni residenziali funzionali alla produzione agricola, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del coltivatore diretto e degli altri soggetti individuati al comma 5, lett. a e b dell'art.40 L.R. n.47/78 e succ. modif.). La nuova costruzione di edifici residenziali funzionali alla produzione agricola è consentita nella misura massima di 2 alloggi per ogni azienda agricola, realizzati anche in corpi di fabbrica distinti purché inseriti nel contesto rurale edificato. I soggetti legittimati a presentare istanze di nuova costruzione sono quelli indicati all'art.98 delle presenti norme. La possibilità di realizzare la seconda unità abitativa deve essere riferita a dipendenti o collaboratori dell'Azienda con tale rapporto da almeno cinque anni dalla presentazione dell'istanza per la costruzione. Gli stessi dovranno essere localizzati nel contesto edificato esistente rispettando in particolar modo gli edifici e le relative pertinenze classificate in zona A2 e IR ed altresì conformemente all'allegato 4 delle n.t.a. di P.T.C.P. 2010 *"Linee guida per la disciplina del territorio rurale"*.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- Superficie minima: 40.000 mq; tale valore si riduce a 25.000 mq. per le aziende costituite con appoderamento anteriore al 27/09/94, per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
  - Dimensione del fabbricato residenziale: 150 mq. di S.C., aumentabili per dimensioni superiori a 5 ha di 10 mq. per ha. di superficie agricola utilizzata, fino ad un massimo di 400 mq., comunque concentrati in un unico edificio;
  - Numero massimo dei livelli fuori terra: 2;
  - Altezza massima di ciascun fronte: m.8,00 misurati a valle per i terreni in declivio;
  - Distanza minima dai confini di zona agricola: m.10,00;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00;
  - Distanza minima tra gli edifici: in aderenza; oppure ad almeno m.10,00; ad almeno m.50,00 per le distanze tra abitazioni, ricoveri di animali, letamai e concimaie;
  - Distanza minima dalle strade: m.15,00 dal filo stradale per la viabilità principale; m.10,00 dal filo stradale per la viabilità locale;
  - parcheggi P1 e P3 nella misura di cui all'art.45 con possibilità di individuare anche i P1 all'interno dell'area privata purché la stessa sia liberamente accessibile.
- 5 Al fine di salvaguardare il recupero del patrimonio edilizio esistente, non è consentita la nuova costruzione di edifici residenziali rurali nell'ambito di aziende agricole nelle quali siano presenti fabbricati dismessi o che non assolvano più l'originaria funzione agricola.
- 6 Le nuove costruzioni residenziali realizzate a servizio dell'azienda agricola, potranno essere trasferite a soggetti diversi decorsi i 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di non trasferibilità dell'immobile. Il vincolo alla non trasferibilità dovrà essere formalizzato con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da presentare all'Amministrazione Comunale contestualmente alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dell'immobile.

**Art.105 - Interventi edilizi di nuova costruzione per la realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o attività agricole (fabbricati e strutture di servizio)**

- 1 Nelle zone agricole possono essere realizzati magazzini, depositi, silos, hangar (in legno o metallo) strutture permanenti e temporanee per la protezione delle colture, laboratori, uffici, spazi per lo stoccaggio e la vendita all'ingrosso dei prodotti della stessa azienda agricola, stalle, locali per l'assistenza ed il riposo del personale ed ogni altro impianto o manufatto necessario allo svolgimento di attività connesse all'agricoltura e alla zootecnia.
- 2 I parametri urbanistico-edilizi da applicare per le nuove **costruzioni di attrezzature al diretto**

**servizio delle aziende** (ad esclusione delle costruzioni indicate ai commi 4-6-8) sono i seguenti:

- Superficie minima: 30.000 mq.; tale valore si riduce a 15.000 mq. per le aziende costituite con appoderamento anteriore al 27/09/94, per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- Indice di edificabilità fondiaria  $U_f$  non superiore a 0,02 mq/mq. (200 mq./ha) fino a 15.000 mq.; non superiore a 0,010 (100 mq./ha) per la quota superiore a 15.000 mq;
- Altezza massima  $H_{max}$ : non superiore a m.7,50;
- Rapporto massimo di copertura RC non superiore al 2%;
- numero dei piani fuori terra non superiore ad 1 (salvo soppalchi aperti);
- D.c. non inferiore a m.5,00;
- D.s. non inferiore a m.8,00 per strade vicinali e strade comunali secondarie e nei limiti delle relative fasce di rispetto per le strade comunali primarie, provinciali e statali;
- Indice di visuale Libera V.L. (sia rispetto alle fronti che ai confini) non inferiore a 1;

3 Tali servizi possono essere realizzati in unità edilizie distinte da quelle residenziali, ovvero in complessi adiacenti a quelli residenziali, a condizione che non siano compresi nella proiezione planimetrica della S.C. destinata alla residenza, nel qual caso saranno considerati a tutti gli effetti servizi residenziali e compresi, ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria, nella S.C. residenziale.

4 Le **costruzioni per allevamenti zootecnici** (sono esclusi gli allevamenti suinicoli), possono essere realizzate, previa presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale, con i seguenti limiti, oltre che nel rispetto delle norme sulle distanze da edifici e centri abitati (così come definiti all'art. 3 del D.Lgs. n.285/92) previsti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia:

S.C.p. non superiore a mq. 300 per azienda.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- l'area di Intervento A.I. non inferiore a mq.10.000;
- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superiore a 0,10 mq/mq di S.f.;
- Indice di visuale Libera V.L. (sia rispetto alle fronti che ai confini) non inferiore a 1;
- area circostante delimitata da alberature e recinzioni, che protegga il territorio circostante: dimensione minima 10 volte la superficie degli edifici da realizzare;
- distanza minima dai confini: m.40,00;
- distanza dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale: m.50,00;
- distanza dal centro abitato: non inferiore a m.200,00.

5 Sono compresi in questa categoria le attività di ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, da realizzarsi mediante permesso di costruire convenzionato e alla condizione che sia rispettata la distanza minima di m.200,00 dagli edifici residenziali non aziendali e le altre distanze di cui al presente punto. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e l'indicazione del numero massimo di capi.

Sono infine compresi in questo punto gli impianti tecnologici e di disinquinamento, che potranno essere realizzati in deroga alle presenti NTA.

6 Le **serre**, realizzate con copertura stabile, devono rispettare i seguenti limiti:

- un indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,2 mq/mq di S.f.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- distanze minime non inferiori a m.5,00 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a m.10,00

dalle altre abitazioni;

- distanze minime dai confini di proprietà: m.5,00.

Qualora l'Uf superi il valore di 0,10 mq/mq., ovvero la S.C.p complessiva delle serre fisse che insistono sulla A.I. superi il valore di mq. 1.000, è richiesta una relazione geotecnica ed un piano di sistemazione del regime idrico del terreno.

7 L'installazione di serre fisse nelle fasce di rispetto stradale è consentita subordinatamente a:

- impegno del titolare dell'intervento, sottoscritto con apposito atto, a rimuovere il manufatto a richiesta del Comune o di altro Ente pubblico competente circa la infrastruttura cui è riferita la fascia di rispetto;
- assenza di qualsiasi pregiudizio per la viabilità.

**8 Attività industriali e artigianali connesse all'agricoltura, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, esercizio di macchine agricole.**

Gli interventi disciplinati dal presente punto sono quelli riguardanti attività industriali e artigianali connesse con l'agricoltura.

Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. e già destinati a tali usi.

Tali attività devono essere realizzate in Unità edilizie distinte da quelle residenziali.

Possono essere realizzati alloggi di custodia nella misura di uno per azienda, delle dimensioni e con le modalità previste dall'art.80 comma 2.

Gli edifici classificati come sottozona A2. e IR non possono essere destinati alle attrezzature di cui al presente punto, se non per alloggio di custodia o uffici direttamente legati alla attività. In tali casi la relativa S.C.p è computata ai fini della verifica degli indici ammissibili.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione per le destinazioni di cui al presente comma devono rispettare i seguenti limiti, comprensivi della parte esistente:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf non superiore a 0,20 mq/mq. di S.f. con S.C.p massima complessiva comprendente l'esistente e l'ampliamento non superiore a mq. 1.500;
- D.c. non inferiore a m.5,00;
- D.s. non inferiore a m.20,00 e comunque nell'osservanza delle fasce di rispetto stradali;
- Indice di visuale Libera V.L. (sia rispetto alle fronti che ai confini) non inferiore a 1;
- S.U max = 200 mq., aumentabili per dimensioni superiori a 3 ha di 100 mq. per ha di superficie agricola utilizzata;
- Distanza minima dai confini di zona agricola: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 dalle abitazioni;
- Distanza minima dalle strade: m.15,00 dal filo stradale per la viabilità principale; m.10,00 dal filo stradale per la viabilità locale.
- parcheggi P1 riduzione del 25% garantendo comunque la quantità minima di 1 p.a per alloggio. Mentre per le dotazioni dei P3 si dovranno reperire le quote minime indicate nell'art.45 delle presenti norme.

**Art.106 - Criteri per la realizzazione dei nuovi edifici**

1 Nella costruzione di nuovi edifici per l'abitazione, accessori e capannoni in zona agricola non vengono prescritti particolari tipi di struttura o materiali, con le seguenti eccezioni:

- dovranno essere localizzati nel contesto edificato esistente rispettando in particolar modo gli

edifici e le relative pertinenze classificate in zona A2 e IR ed altresì conformemente all'allegato 4 delle n.t.a. di P.T.C.P. 2010 *"Linee guida per la disciplina del territorio rurale"*.

- il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi o tegole portoghesi; per i capannoni potranno essere realizzate coperture in materiali diversi, ad esclusione della plastica;
- gli intonaci dovranno essere in malta bastarda; le tinteggiature potranno essere ai silicati e/o lavabili purché di colore opaco; sono vietate tinteggiature con materiali plastici, le colorazioni dovranno essere consone all'ambiente circostante;
- gli infissi e i serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in ferro verniciato, con esclusione dell'alluminio anodizzato o cromato. Gli oscuramenti dovranno essere realizzati con persiane o sportelloni in legno naturale o verniciato, con esclusione delle serrande di qualsiasi materiale;
- è vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini;

#### **Art.107 - Interventi sugli edifici rurali esistenti**

- 1 La Variante Generale al P.R.G. promuove il recupero degli edifici esistenti in zona agricola, ai fini del mantenimento e dello sviluppo delle attività economiche e più in generale ai fini della conservazione dell'assetto del paesaggio rurale.
- 2 Nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. n.8/87 il recupero degli edifici esistenti può prevedere la realizzazione di locali per attività agrituristiche, che comprendono: funzioni ricettive e di ristorazione, vendita di prodotti tipici, in connessione con l'attività agricola principale.
- 3 L'avvenuto recupero edilizio per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole comporta l'impossibilità di realizzare nuovi edifici abitativi nella stessa unità poderale, anche nel caso di successivi frazionamenti, nel rispetto di quanto stabilito all'art.102.

E' possibile recuperare l'originaria parte abitativa dei fabbricati rurali esistenti anche nel caso in cui esista da oltre 10 anni un pregresso vincolo di inedificabilità.

- 4 Sui fabbricati ad uso originario abitativo sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- 5 In via prioritaria gli interventi sono finalizzati al riuso residenziale, anche non connesso con l'esercizio di attività agricole; in via subordinata, usi diversi (per raggruppamento 2.A - terziario a moderato carico urbanistico; raggruppamento 4 - funzioni agricole, raggruppamento 5 - funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo) sono consentiti se il tipo di attività ed il carico urbanistico indotto risultino compatibili con i caratteri tipologici dell'immobile.
- 6 Sono esclusi dal recupero ai fini residenziali gli edifici adibiti a porcilaie e stalle moderne e gli altri edifici non storici le cui caratteristiche tipologiche siano incompatibili con i requisiti abitativi, nonché tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario (fabbricati in lamiera, ecc.).

Per gli altri edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, sono consentiti gli usi seguenti:

Funzioni principali:

Raggruppamento 1 - Funzione abitativa (U1 - U2 - U3)

Raggruppamento 2.c - Attività produttive e di servizio connesse (U36 - U37 - U38 - U39)

Raggruppamento 4 - Funzioni agricole: tutte

Raggruppamento 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: tutte.

Funzioni associate:

Raggruppamento 2.b - Terziario a moderato carico urbanistico: tutte

Raggruppamento 2.c - Terziario a forte carico urbanistico: U21 - U23

- 7 La richiesta di cambio d'uso va corredata ,anche quando non connessa a trasformazioni fisiche, da documentazione tecnica inerente il tipo di attività, la sistemazione degli spazi di accesso e parcheggio, la valutazione delle trasformazioni indotte sugli edifici e sul contesto ambientale.
- 8 Se il recupero è finalizzato alla conduzione dell'attività agricola l'intervento di ristrutturazione può prevedere l'incremento della S.C. (entro il limite del 30% rispetto alla S.C.p legittimata alla data di adozione del presente P.R.G.
- 9 Se il recupero è a fini abitativi (U1-U2-U3), l'intervento di ristrutturazione può prevedere l'incremento della S.C. entro il limite del 20% rispetto alla S.C. legittimata alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., da realizzarsi all'interno dei volumi esistenti.
- 10 Gli interventi di recupero del patrimonio rurale di cui al presente art.107 sono assoggettabili alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale nei casi seguenti:
  - quando l'edificio da recuperare è classificato IR;
  - quando l'edificio si trova entro la zona omogenea FA1 (Parco collinare) o FA2 (area attrezzata del parco del Secchia);
  - quando l'edificio si trova compreso in una delle zone di tutela definite dal P.T.C.P.;
    - dei corsi d'acqua (art.11);
    - tutela del paesaggio-ambientale (art.13);
    - strutture territoriali o storiche non urbani (art.17);
    - tutela naturalistica (art.21);
    - tutela agronaturalistica (art.22);
- 11 In base alla convenzione di cui al comma 10 (stipulata ai sensi dell'art.40 L.R. n.47/78, come modificato dalla L.R. n.6/95) il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, in luogo del pagamento dei contributi di permesso di costruire o della SCIA di cui al Titolo III della L.R. n.15/2013 smi.
- 12 Con riferimento alla tipologia della tutela e alla specifica situazione in atto, le opere da realizzare contestualmente all'intervento di recupero edilizio possono essere: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, opere di igienizzazione degli scarichi.
- 13 Le abitazioni agricole recuperate ai fini residenziali all'interno degli edifici esistenti, potranno essere trasferite a soggetti diversi decorsi i 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di non trasferibilità dell'immobile. Il vincolo alla non trasferibilità dovrà essere formalizzato con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da presentare all'Amministrazione Comunale contestualmente alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dell'immobile.

**Art.108 - Interventi sugli edifici esistenti: edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale (sottozona IR)**

- 1 Per gli edifici classificati dalla Variante Generale al P.R.G. come IR sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, demolizione. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono possibili, attraverso richiesta di

valutazione preventiva obbligatoria ai sensi dell'art.21 della L.R. n.15/2013 smi s.m.i., contenente accurata analisi dello stato di fatto e indagine sull'evoluzione storica del complesso che documenti alterazioni dei caratteri architettonici tali da rendere necessario un intervento di ridefinizione funzionale e formale. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo ma anche quelli dell'edificio esistente e di quelli compresi dell'insediamento rurale storico.

- 2 È possibile recuperare il volume legittimato alla data di adozione del presente P.R.G. (03/05/1999) anche se ciò comporta incremento di SC.
- 3 Nel recupero dei fabbricati nell'ambito della sottozona IR, è possibile realizzare un alloggio ogni 150 mq di SC con un massimo di n. 4 alloggi per edificio, compresi quelli esistenti, e non più di 6 alloggi all'interno del complesso rurale. Nel caso in cui le caratteristiche del complesso rurale (dal punto di vista tipologico, localizzativo, di dotazione di infrastrutture, ecc) consentano la creazione di un numero di alloggi superiore a sei, è possibile proporre il superamento di tale limite attraverso l'elaborazione di un piano di recupero o progetto unitario convenzionato che dimostri la sostenibilità dell'intervento. Il raggiungimento del numero massimo di alloggi è possibile solamente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie e della categoria d'intervento assegnata. Per il recupero dei fabbricati inseriti in complessi rurali, composti da più corpi di fabbrica, è richiesta l'elaborazione di un progetto unitario per l'intero complesso, progetto che dovrà contemplare anche una adeguata sistemazione degli spazi liberi, la demolizione delle superfetazioni e degli edifici incongrui.
- 4 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione delle superfetazioni, sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
  - gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
    - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
    - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
    - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - gli interventi di variazione di destinazione d'uso, di cui all'art.37, sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti soltanto nelle situazioni in cui:
    - non sia documentata l'esistenza nel Nuovo Catasto Terreni 1886-1901;
    - abbiano subito in epoca recente alterazioni tali da compromettere la riconoscibilità tipologica;
    - abbiano subito alterazioni dei caratteri architettonici tali da rendere necessario un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.
  - Nel recupero dei fabbricati rurali esistenti si dovranno rispettare i parametri indicati nell'art.107.
- 5 Per tutti gli interventi in sottozona IR è necessario seguire le modalità di presentazione del progetto indicate all'art.48 e le prescrizioni generali di cui agli artt.49 - 50 - 51 - 52 - 53 delle presenti NTA
- 6 Per quanto riguarda il reperimento dei P1 e P3 si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art.45 delle presenti Norme.

- 7 In via prioritaria gli interventi sono finalizzati al riuso residenziale, anche non connesso con l'esercizio di attività agricole; in via subordinata, usi diversi sono consentiti se il tipo di attività ed il carico urbanistico indotto risultino compatibili con i caratteri tipologici dell'immobile. Le destinazioni ammesse sono le stesse della sottozona A2.2. della presente Variante Generale.
- 8 Ai sensi del comma 13 dell'art.40 della L.R. n.47/78 smi nel caso di recupero edilizio, per funzioni non connesse con l'attività agricola, gli edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, deve essere escluso che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento possono essere realizzati nuovi edifici abitativi.
- 9 Gli interventi di recupero dei fabbricati classificati IR sono assoggettabili alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale come stabilito dai commi 10 - 11 - 12 dell'art.107 delle presenti Norme.
- 10 Per gli edifici sottoposti a vincolo quali beni culturali ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n.42 nel testo vigente, saranno comunque consentiti, anche in deroga alle norme di zona, gli interventi previsti dai progetti che abbiano ottenuto l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio, fatto salvo il necessario rispetto della disposizione di cui al sopraesteso comma 4 e delle disposizioni inerenti gli usi consentiti nelle singole sottozone.
- 11 Per gli edifici classificati dalla Variante Generale al P.R.G. come IR, all'interno dei quali siano esercitate attività di ristorazione, è consentita, nelle aree cortilive, l'installazione di manufatti removibili da destinare a distese estive. Tali strutture dovranno essere consone al contesto paesaggistico all'interno del quale saranno inserite e approvate con atto di giunta Comunale previo parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio.

#### **Art.109 - Edifici ricadenti in fasce di rispetto stradale e ferroviario**

- 1 Gli edifici in zona E, utilizzati ai fini civili e produttivi agricoli (compresa la residenza dei soggetti di cui al comma 2, lett. a) del precedente art.103), ricadenti per intero in fasce di rispetto stradale o ferroviario, ad eccezione di quelli classificati come zone A, possono essere demoliti e ricostruiti al di fuori delle fasce di rispetto, purché siano verificate tutte le seguenti condizioni:
  - l'intervento di demolizione e ricostruzione avvenga nel rispetto di S.C., D.c., H max. e destinazioni d'uso ammesse nella zona prescindendo dal vincolo costituito dalla fascia di rispetto;
  - l'intervento sia subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo, che contenga adeguate garanzie circa la demolizione del fabbricato originario e l'adeguata sistemazione dell'area risultante;
  - l'intervento mantenga il numero di unità abitative legittimate incrementabili al massimo di una unità.

#### **Art.110 - Attività produttive e terziarie esistenti in zona agricola**

- 1 Gli edifici sedi di attività produttive e terziarie, esistenti alla data di adozione del P.R.G. e ricadenti in zona E, possono essere oggetto di trasformazioni d'uso se ed in quanto definibili come edifici in contrasto con il P.R.G. o non compresi nelle destinazioni ammesse per la zona E.

#### **Art.111 - Zone agricole normali (sottozona E1)**

- 1 Si tratta di zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale organizzate sul piano produttivo. Esse comprendono:

- zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
- zone recuperabili all'uso agricolo;
- zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.

La Variante Generale al P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.

2 Gli usi ammessi in tali zone sono:

U52 - U54 - U55 - U56 - U57 - U58 (nei limiti specificati al comma seguente) - U59 - U60 - U61 - U65

3 E' ammesso in forma complementare all'attività agricola principale l'attività di allevamento di piccola dimensione:

- allevamenti bovini: fino a 100capi;
- allevamenti suini (solo esistenti): fino a 10 t. di peso vivo;
- allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo;
- allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo;
- allevamenti di altre specie animali: fino a 5 t. di peso vivo;

4 Per gli Interventi edilizi di nuova costruzione per la realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o attività agricole è necessario rispettare i parametri indicati all'art.105 delle presenti norme.

5 Mediante l'approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale è possibile superare gli indici relativi alla potenzialità edificatoria.

6 Sono consentiti interventi sui fabbricati rurali esistenti ai sensi dell'art.107 e la nuova edificazione prevista dall'art.104.

#### **Art. 111-bis – stabilimento a rischio di incidente rilevante in zona agricola.**

1 L'area è individuata nelle tavole di P.R.G. S-2 in scala 1:5000, FR-2 in scala 1:5000 e P-8 in scala 1:2000 ed è disciplinata dal documento "elaborato tecnico (Rischio incidenti rilevanti RIR) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.43 del 4/06/2012.

2 Nell'ambito dell'area aziendale sono consentiti solo ed esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dalle presenti norme tecniche di attuazione e dalla L.R. n.15/2013 s.m.i. L'uso ammesso è unicamente quello di stoccaggio GPL meglio definito con la convenzione sottoscritta in data 12/03/2009 rep.n. 9094.

3 Nella zona di elevata letalità definita dall'allegato "A" della Relazione Conclusiva del Comitato Tecnico di Valutazione dei Rischi (CVR) non è ammessa la costruzione di edifici e manufatti anche temporanei. E' esclusivamente ammessa l'ordinaria utilizzazione del suolo agricolo.

4 Nella zona di inizio letalità definita dall'allegato "A" della Relazione Conclusiva del Comitato Tecnico di Valutazione dei Rischi (CVR) sono consentiti, oltre all'ordinaria utilizzazione del suolo agricolo, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, sugli edifici legittimati alla data di approvazione della presente variante alle n.t.a. di P.R.G.

- 5 I terreni ricadenti in tutto o in parte all'interno delle aree di elevata letalità e di inizio letalità mantengono la propria capacità edificatoria da sviluppare al di fuori degli ambiti citati e nel rispetto delle disposizioni di P.R.G. vigente.
- 6 Per gli aspetti geologico-ambientali, geotecnico e sismico si rimanda a quanto previsto nella Relazione geologico, geotecnica ed azioni sismica (presentata in data 25/03/2009 prot.n.4477 allagata al PdC n.20/2009 - paragrafo "conclusioni e suggerimenti").
- 7 La destinazione urbanistica delle aree individuate nell'allegato A è subordinata ai termini di validità della convenzione sottoscritta in data 12/03/2009 rep.n. 9094.

#### **Art.112 - Zone con prevalenza di attività di allevamento esistente (sottozona E2.1)**

##### **Allevamenti esistenti**

- 1 Negli allevamenti esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento anche in corpi staccati, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - Nel caso venga aumentata la potenzialità dell'allevamento (intesa come capacità di contenimento dello stesso, stimata in riferimento alla Superficie Utile di Allevamento "S.U.A." della specie allevata ed alla relativa tecnologia, le distanze dagli edifici residenziali (non aziendali) e dai centri abitati, non devono essere inferiori rispettivamente a m.200 e m.500, D.c., D.s. e V.L. devono rispettare i seguenti limiti:
      - Area di intervento A.I. non inferiore a mq. 10.000;
      - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superiore a 0,10 mq/mq di S.f.;
      - D.c. non inferiore a m.20,00;
      - D.s. non inferiore a m.30,00 e comunque nell'osservanza delle fasce di rispetto stradali;
      - V.L. non inferiore a 0,50.
    - Nel caso in cui non venga aumentata suddetta potenzialità, possono essere consentite distanze inferiori a quelle di cui sopra, ma comunque non inferiori a quelle esistenti.

L'incremento di S.C. e S.C.p non deve superare il 30% della superficie esistente alla data di adozione del P.R.G., e può essere concesso, "una tantum", fino ad un limite di  $U_f$  non superiore a 0,20 mq/mq.
  - 2 L'utilizzo di tali norme per gli allevamenti avicunicoli in batteria e di specie animali non ancora presenti nel territorio comunale, è subordinato alla esecuzione di sostanziali interventi di miglioramento igienico-ambientale dell'insediamento, secondo le acquisizioni tecnologiche più recenti e nel rispetto della normativa nazionale e UE. A tal fine dovrà essere presentata completa ed esauriente relazione tecnica mirata ad evidenziare i miglioramenti attesi e corredata di dati tecnici e bibliografici.
- Il Consiglio Comunale, sentito il parere della apposita commissione tecnica istituita presso il Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda U.S.L. di Reggio Emilia, decide circa l'idoneità degli interventi di miglioramento proposti.
- In ogni caso e per qualsiasi tipo di intervento ammesso, gli allevamenti devono essere dotati di contenitori per lo stoccaggio di liquami adeguati per capacità e requisiti tecnici alla normativa vigente. I contenitori a cielo aperto di nuova costruzione dovranno essere ubicati all'interno delle zone agricole e salvo disposizioni più restrittive, a distanze non inferiori a:
- m.200,00 dagli edifici residenziali non aziendali;

- m.20,00 dai confini di proprietà;
- m.300,00 dai confini di zona agricola.

3 Non sono comunque ammessi nuovi allevamenti di suini.

#### **Art.113 - Latterie sociali (sottozona E2.2)**

##### **Latterie e altre attività di lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici**

1 Gli interventi disciplinati dal presente punto sono quelli tesi alla realizzazione di attività per la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici direttamente connesse ad aziende o consorzi di aziende che lavorano in prevalenza prodotti propri. A tali aziende o consorzi di azienda deve appartenere l'A.I. determinante la potenzialità edificatoria. L'intervento si attua mediante permesso di costruire convenzionato.

Tali attività devono essere realizzate in unità edilizie distinte da quelle residenziali.

Gli interventi per le destinazioni a Latteria devono rispettare i seguenti limiti:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = U_e$  nel caso di insediamenti esistenti;
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  non superiore a 0,02 mq/mq. di S.f. nel caso di nuovi fabbricati in zona agricola;
- D.c. non inferiore a m.5,00;
- D.s. non inferiore a m.20,00 e comunque nell'osservanza delle fasce di rispetto delle strade comunali, provinciali e statali previste dalle leggi e decreti vigenti;
- Indice di visuale libera V.L. (sia rispetto alle fronti che ai confini) non inferiore a 1,00;
- P1 e P3 vedi art.45 delle presenti norme.

1 bis Ai fini della riqualificazione urbana, l'area di Via Ripa (occupata da latteria dismessa) potranno essere recuperate, ai soli fini residenziali, le volumetrie esistenti legittimate nel rispetto dei parametri edilizi di cui all'art.62 comma 4 (ad eccezione dell'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq di SF). Tali interventi dovranno essere assoggettati obbligatoriamente a "progetto unitario" ai sensi dell'art.25 (previo parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio).

2 **Altre costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici** possono essere realizzate (previa presentazione di Piano Aziendale) con indice massimo di edificabilità fondiaria  $U_f = 0,15$  mq/mq., e volume non superiore a 0,60 mc/mq.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- distanza minima dai confini: m.20,00;
- distanza minima dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale: m.10,00;
- numero dei piani: 1;
- altezza massima: m.4,50;
- P1 e P3 vedi art.45 delle presenti norme

#### **Art.114 - Vivai (sottozona E2.3)**

1 Sono aree agricole specializzate, stabilmente destinate all'attività di florovivaismo e alle coltivazioni in serra.

- 2 Le **serre**, realizzate sia con copertura stabile che con copertura solo stagionale, devono rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria  $U_f$  pari a 0,2 mq/mq di S.f.

Gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono:

- distanze minime non inferiori a m.5,00 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a m.10,00 dalle altre abitazioni;
- distanze minime dai confini di proprietà m.500;
- P1 e P3 vedi art.45 delle presenti norme.

#### **Art.115 - Attività lavorazione carni (sottozona E2.4)**

- 1 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle necessarie all'esercizio delle attività di macellazione e lavorazione delle carni e delle attività di commercializzazione all'ingrosso e/o al minuto delle carni lavorate.
- 2 A tal fine è ammessa la costruzione di capannoni e locali per la lavorazione, di uffici e sale di vendita dei prodotti, di locali per la sosta temporanea degli animali vivi, di attrezzature ed impianti tecnologici necessari ai cicli di lavorazione nonché di alloggi per il titolare e/o il personale minimo di sorveglianza nella misura massima di un alloggio per impresa di  $SC \leq 150$  mq. .
- 3 Gli interventi consentiti per intervento diretto convenzionato sono tutti quelli previsti dalle presenti norme, e la ristrutturazione urbanistica previo piano attuativo.
- 4 Le istanze di permesso di costruire ad edificare sono pertanto subordinate alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti richiedenti si impegnano:
  - alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e alla installazione degli impianti di depurazione richiesti per legge o comunque imposti dal Comune in sede di permesso di costruire sul parere dei competenti uffici della A.U.S.L.;
  - alla realizzazione degli interventi edificatori e sul suolo atti a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro;
  - alla realizzazione e alla cessione al Comune delle aree di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde pubblico) eventualmente ricadenti, in base al disegno di P.R.G., nel comparto unitario d'intervento;
  - alla piantumazione e alla sistemazione degli spazi cortilivi non pavimentati e alla recinzione dei lotti;
  - alla realizzazione delle opere e degli impianti tecnologici necessari per il miglioramento delle condizioni di lavoro degli addetti.
- 5 La predisposizione dei progetti d'intervento e la successiva edificazione dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:
  - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : massimo 0,40 mq/mq (la S.C.p risultante comprende anche le SC residenziali);
  - Rapporto di massima copertura R.C.: massimo 40% della superficie fondiaria;
  - Superficie permeabile: minimo 20% della S.f.;
  - Indice di visuale libera V.L.: quello esistente per le parti edificate;  $\geq 0,50$  per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
  - Distanza minima dai confini di proprietà e di zona: quella esistente per le parti edificate; m.10,00 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
  - D.s.: m.10,00.

**Art.116 - Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire**

1 Con specifica variante al P.R.G. da adottarsi secondo le procedure previste dalla legislatura regionale, il Comune può individuare le sedi delle attività agricole dimesse (allevamenti, attività di lavorazione prodotti agricoli, ecc.), per le quali sia documentata la cessazione di qualunque attività economica e sulle quali prevedere interventi di riqualificazione attraverso un programma di recupero ambientale avente la valenza di piano particolareggiato PP che dovrà prevedere:

- le modalità di recupero, demolizione, sostituzione dei fabbricati esistenti;
- la bonifica dei terreni inquinati e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente necessarie;
- la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree di pertinenza dei fabbricati interessati dall'intervento;
- i termini del convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale (opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione dei corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, opere di igienizzazione degli scarichi, ecc.) nei termini previsti dall'art.40 della L.R. n.47/78.

2 L'intervento di riqualificazione potrà prevedere il recupero integrale delle superfici degli edifici che presentano caratteristiche edilizie tali da essere utilizzabili per le nuove destinazioni; per gli edifici dismessi che non presentano tali requisiti si potrà procedere alla demolizione e parziale ricostruzione o alla ristrutturazione in situ per una quota di superficie coperta risultante comunque non superiore al 50% della superficie coperta originaria.

Gli usi ammessi, compatibilmente con i vincoli di tutela derivanti dall'applicazione delle norme del P.T.C.P.:

Funzioni principali:

Raggruppamento 2a - Terziario a moderato carico urbanistico: tutti gli usi

Raggruppamento 4 - Funzioni agricole: U55 - U56 - U57

Raggruppamento 5 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U64 - U65

3 Il Comune può, a recepimento di una proposta di PSA presentato da aziende zootecniche e volto a trasferire l'attività aziendale quando condotta in ambiti confinanti con il territorio urbanizzato, adottare una specifica variante al P.R.G. secondo le procedure previste dalla legislazione regionale che individui l'area o le aree idonee allo svolgimento di tale attività, nel rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali previsti dal P.R.G. e dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione, se avviene nel territorio comunale di Casalgrande, non interessi terreni la cui vulnerabilità idrogeologica sia "estremamente elevata" o "elevata", e la distanza da edifici esistenti o da ambiti destinati ad edificazione residenziale dal presente P.R.G. sia inferiore a m.500,00;
- che sia redatto un piano di riqualificazione ambientale dell'area dell'insediamento produttivo attuale;
- che la superficie totale S.C.p del nuovo insediamento non superi il 65% della superficie coperta degli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del P.R.G.;
- l'area, gli edifici e le infrastrutture relative all'allevamento originario da trasferire siano destinate, anche mediante gli opportuni interventi edilizi, ad un uso ammesso dalle presenti NTA in relazione alla specifica destinazione di zona, con esclusione degli usi agricoli non previsti al comma 2 che precede; le parti incongrue o eccedenti la potenzialità edificatoria prevista o che

non rientrano nelle specifiche norme di zona dovranno essere demolite.

- 4 Gli interventi di cui al precedente comma, relativi sia al trasferimento dell'attività, sia al recupero dell'esistente, sono attuati mediante intervento urbanistico preventivo (PSA, Piano di Recupero, Piano Particolareggiato PP di iniziativa privata o pubblica), e l'allegata convenzione dovrà fra l'altro contenere:

- adeguate garanzie per la realizzazione di zone alberate integrate con l'ambiente;
- planimetria con l'indicazione della destinazione d'uso, l'individuazione della Superficie Utile di Allevamento distinta per specie allevata e relativa tecnologia, indicazione del numero massimo di capi allevabili;
- nel caso di trasferimento e accorpamento, i vincoli e le condizioni che disciplinano l'uso dell'insediamento originario;
- le garanzie e le sanzioni in caso di inosservanza delle clausole convenzionali.

Gli edifici classificati dal P.R.G. come sottozona A2, non possono essere destinati agli usi di cui al presente articolo.

#### **Art.117 - Territorio rurale di contatto con gli spazi urbani (sottozona E3)**

- 1 Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con il territorio urbanizzato in termini:

- di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
- di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
- di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

- 2 In tali zone vengono confermati gli usi agricoli (con esclusione degli allevamenti animali) e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.

Verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano, l'Amministrazione promuove preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture.

- 3 Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla sottozona E1 (art.111) con le seguenti ulteriori limitazioni:

Usi ammessi: Usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli allevamenti zootecnici; lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;

Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo;

Al fine di promuovere le attività integrative al reddito agrario sono inoltre ammessi:

Attività di agriturismo;

Allevamenti esclusivamente subordinati alle attività agrituristiche, fattorie didattiche, attività rieducative e simili, purché nel rispetto dei parametri di cui all'art. 105 commi 4-5.

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli previsti in generale per la zona E.

La superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.

- 4 Nella sottozona E3 valgono le stesse prescrizioni relative alla tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario e del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale di cui al Titolo IV.

**Art.118 - Territorio rurale di salvaguardia con funzione paesaggistica (sottozona E4.)**

- 1 Tale zona comprende le parti del territorio comunale, utilizzate o utilizzabili a scopi produttivi agricoli, per le quali il P.R.G. definisce la salvaguardia e la tutela degli aspetti che caratterizzano il paesaggio agrario sia sotto il profilo degli ordinamenti colturali che sotto il profilo dell'azione antropica, con particolare riferimento all'attività edilizia e alla situazione insediativa rilevata alla data di adozione della presente Variante.
- 2 All'interno della sottozona E4 sono generalmente compresi gli ambiti di tutela paesaggistico-ambientale, naturalistica e agronaturalistica delimitati dal P.T.C.P. di Reggio Emilia. Alla normativa del Piano di Coordinamento (ed in particolare in questo caso agli artt.13, 17, 21 e 22 delle Norme di Attuazione) si fa espressamente riferimento recependole quale parte integrante della presente normativa di P.R.G.
- 3 In tale zona sono ammesse le costruzioni, le destinazioni d'uso e gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, con l'osservanza dei criteri delle prescrizioni e degli indici di seguito illustrati.
- 4 Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, demolizione, il recupero e la ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.
- 5 Gli interventi sull'esistente che comportano un incremento (superiore a 50 mq di SCp) delle superfici esistenti alla data di adozione del P.R.G., o prevedono una nuova edificazione per fini produttivi agricoli sono consentiti (se compatibili con le norme del P.T.C.P.) solo dopo l'approvazione di un P.S.A. e di un piano attuativo.
- 6 Sia nel caso d'intervento diretto che in quello d'intervento preventivo, i progetti dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati dall'art.103 (criteri generali d'intervento nelle zone omogenee E) e dall'art.111 relativo alla zona agricola normale con i seguenti ulteriori vincoli:
  - a) L'altezza massima delle costruzioni di progetto non potrà in nessun caso superare i m.7,50;
  - b) Le costruzioni esistenti non potranno essere incrementate in altezza se non per quanto serve a raggiungere i limiti di altezza utile netta richiesta per i diversi locali nel Regolamento Edilizio vigente;
  - c) I materiali da costruzione e le tipologie edilizie dovranno tener conto della esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente. A tal fine a corredo dei progetti d'intervento dovrà sempre essere prodotta una adeguata documentazione fotografica dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato;
  - d) Fatti salvi i casi in cui l'ubicazione dell'intervento sia condizionata da preesistenze dello stato di fatto, dovranno sempre essere evitate nella nuova edificazione le posizioni di crinale, i riporti di terra, che mediamente superino m.1,50 rispetto al piano di campagna esistente, l'uso degli intonaci plastici, l'uso di colori e tipi di copertura contrastanti con i caratteri del paesaggio agrario storicamente consolidato;
  - e) In ogni caso dovrà essere prevista la messa a dimora di piante d'alto fusto di specie autoctone a schermatura dei manufatti residenziali o produttivi per i quali dovesse risultare problematico l'inserimento in rapporto alle principali visuali di percezione del paesaggio agrario con particolare riferimento a quelle che si determinano percorrendo la viabilità pubblica;

- 7 Gli usi ammessi in questa zona, fatte salve le ulteriori limitazioni derivanti dall'applicazione delle norme del P.T.C.P. entro gli ambiti perimetrati sono:  
Funzioni abitative: U1 - U2 - U3 - U4 - U7  
Funzioni agricole: U54 - U55 - U56 - U57 - U58 - U61  
Funzioni per il soggiorno temporaneo: U63 - U65
- 8 Gli interventi edilizi e le trasformazioni del territorio che eccedono il restauro e risanamento conservativo (per gli interventi edilizi) o che riguardino sistemazioni poderali, opere infrastrutturali e di sistemazione di una certa entità, sono tenuti alla presentazione in sede di progetto o di piano attuativo, di un elaborato tecnico di verifica degli effetti ambientali dell'intervento, con particolare attenzione agli aspetti percettivi (verifica dell'inserimento paesaggistico nel contesto) e funzionali (equilibrio idrogeologico, altri aspetti di funzionalità ambientale).  
L'Amministrazione Comunale utilizza in sede istruttoria tale elaborato, ed eventualmente richiede all'operatore modifiche al progetto in ordine all'esigenza primaria di tutela e salvaguardia degli aspetti paesaggistici e ambientali.
- 9 In ogni caso, le trasformazioni d'uso ammesse vengono valutate in sede istruttoria in riferimento all'efficacia che il loro insediamento e gestione può presentare (anche attraverso convenzionamento e atti d'obbligo) per le finalità di tutela e riqualificazione di cui sopra.

#### **Art.119 - Sottozone del territorio rurale di salvaguardia**

- 1 La Variante Generale al P.R.G. suddivide la sottozona E4 nelle seguenti sottozone, connotate da caratteristiche geografiche o da condizioni insediative peculiari:
- |                |                                                                                                                                                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sottozona E4.1 | Territorio di pianura: campagna-parco. Protezione degli insediamenti urbani; tutela e valorizzazione del territorio agricolo di interesse storico-ambientale |
| Sottozona E4.2 | Zona rurale piantumata di mitigazione degli impatti delle attività produttive                                                                                |
| Sottozona E4.3 | Sistema di valorizzazione paesaggistica della pedecollina a valle della strada Statutaria                                                                    |
| Sottozona E4.4 | Sistema di valorizzazione paesaggistica della collina                                                                                                        |
| Sottozona E4.5 | Ambito di tutela fluviale del Secchia                                                                                                                        |
- 2 L'Amministrazione Comunale redige specifici strumenti e sviluppa programmi e iniziative (d'intesa con i soggetti privati interessati), per la promozione di attività compatibili con l'ambiente rurale, in grado di costituire presidio nei confronti del possibile degrado e opportunità di recupero e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e ambientale.
- 3 Nella sottozona E4.2 di cui al comma 1 (zona rurale piantumata di mitigazione degli impatti delle attività produttive) si applicano le seguenti disposizioni:
- Si tratta di parti di territorio rurale in cui le potenzialità di uso del suolo sono condizionate dalla presenza o dalla previsione di infrastrutture stradali e ferroviarie, o di insediamenti industriali che costituiscono fattori di inquinamento acustico e atmosferico; rispetto ad essi la zona rurale assume quindi il ruolo di zona-filtro, nella quale sono da escludere attività;
  - Le destinazioni ammesse nella sottozona E4.2 sono quelle della zona E1 (compatibilmente con le norme del P.T.C.P.), con le seguenti limitazioni:
    - non sono ammesse destinazioni alberghiere o agrituristiche (U62 - U63 - U64 - U65)
    - non sono ammessi usi residenziali (U1 - U2 - U3)
  - Alla zona E4.2 il P.R.G. assegna una potenzialità edificatoria virtuale pari a 50 mq./ha di superficie complessiva, di cui si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità seguenti:

- che la potenzialità sia utilizzata in un ambito territoriale periferico della zona, entro il quale non esistano fabbricati rurali inutilizzati;
  - che l'area classificata in E4.2 sia vincolata all'inedificabilità, e che il vincolo sia trascritto;
  - che l'area classificata in E4.2 sia sistemata attraverso aree boscate con radure e macchie arbustive, attraverso un progetto di sistemazione da sottoporre contestualmente alla richiesta di permesso di costruire/SCIA per il nuovo intervento edilizio sull'area limitrofa; la manutenzione dell'area E4.2 in condizioni tali da garantire una sufficiente protezione ambientale dovrà essere garantita attraverso apposita convenzione con il Comune.
- 4 Nelle sottozone E4.1 - E4.3 - E4.4 - E4.5 la "potenzialità edificatoria virtuale" delle sottozone E4.2 di cui al comma precedente è limitata a 25 mq./ha di superficie territoriale, da utilizzare (compatibilmente con le norme del P.T.C.P.) attraverso convenzione per le sole funzioni:  
U30 - U55 - U65  
secondo modalità simili a quanto descritto al comma precedente.
- 5 Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si rimanda all'art.118 delle presenti Norme.

#### **Art.120 - Aree boscate o destinate al rimboschimento (sottozona E5)**

- 1 Le aree boscate (a vocazione forestale, suscettibili di azioni di rimboschimento e di miglioramento floristico e strutturale dei soprassuoli presenti), vengono individuate dal P.R.G. nella cartografia in scala 1:2000 e confermate nella loro destinazione forestale.
- Tale individuazione ha carattere indicativo in quanto i soprassuoli forestali, che si modificano per processi di spontanea evoluzione delle coperture vegetali, restano di fatto individuati dall'art. della Legge Regionale che definisce il significato di bosco e, nel contempo, il campo di applicazione delle proprie prescrizioni e del Regolamento Regionale 23/02/1993 n.1 ai cui contenuti si rimanda anche per la definizione puntuale delle azioni consentite e delle procedure amministrative previste per la loro utilizzazione.
- 2 All'interno delle zone boscate sono consentite le tradizionali attività silvopastorali purché rispettose dei biotopi presenti, che non devono essere alterati o soppressi.
- 3 In tali aree, oltre agli interventi selvicolturali, sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del bosco, quali gli interventi di manutenzione e di nuova realizzazione delle piste di servizio selvicolturale, realizzate con fondo naturale, con sezione massima di m.2,50 e con opere di sostegno, contenimento e presidio idraulico eseguite con materiali tradizionali, secondo i criteri della bioingegneria forestale e previa approvazione di un progetto di intervento accompagnato, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, da una Dichiarazione di compatibilità ambientale.

#### **Art.121 – Insediamenti ed impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambito rurale**

- 1 Gli insediamenti e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambito rurale potranno essere realizzati conformemente a quanto disposto dalle delibere dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n.28 del 6/12/2010 e n.51 del 26/07/2011

#### **Art.121 bis - Recinzioni**

- 1 Le presenti Norme individuano, per l'importanza che le recinzioni rivestono nel paesaggio, una serie di indirizzi progettuali, a cui gli interventi sono tenuti ad uniformarsi.

- 2 Le recinzioni, ad esclusione di quelle funzionali alla delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate allestendo moduli verdi (siepi) con essenze arboree o cespugliose tipiche della zona di altezza non superiore a m.1,50, allevate a portamento libero, ancorché controllato con tagli di contenimento.  
E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m.1,50, sostenute da pali in legno a protezione delle siepi.
- 3 I recinti di allevamenti all'aperto sono oggetto di specifica autorizzazione, in relazione alle caratteristiche tecniche in rapporto alla sicurezza, ed all'impatto visivo sul paesaggio rurale.
- 4 Le recinzioni dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio. A tal fine, dovranno essere privilegiate le realizzazioni di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.
- 5 Il progetto delle recinzioni potrà essere ricompreso all'interno di un Piano Aziendale, o di un Piano di Conduzione, qualora tali strumenti siano richiesti dalle presenti Norme.
- 7 Per la realizzazione delle siepi vive, vanno privilegiati impianti plurispecifici ed è comunque vietato l'uso di tutte le conifere (eccetto il tasso, *Taxus baccata*), del *Prunus lurocerasus*, della *Photinia* sp.p., di tutti i ligustri esotici (eccetto, quindi, il *Ligustrum vulgare*).

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F e G DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

### **Art.122 - Norme generali riguardanti le zone F e G**

- 1 Sono individuate come zone F le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico di livello territoriale che rivestono interesse comunale o sovracomunale.
- 2 Sono individuate come zone G le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico di quartiere, al diretto servizio degli insediamenti residenziali e produttivi.
- 3 Le specifiche destinazioni delle Zone F e G e relative sottozone sono indicate nelle tavole di P.R.G. ovvero nei piani attuativi, come prescritto nell'art.27. L'Amministrazione Comunale, in fase di attuazione del P.R.G., può specificare e integrare o modificare tali destinazioni, a norma delle leggi e regolamenti vigenti in materia.
- 4 Le zone F e G incluse in perimetro di Zone di Trasformazione (ZT), Zone di Nuovo Insediamento (ZNI) o comunque di piano attuativo, con la compresenza di quote di destinazioni diverse, vanno considerate zone miste.
- 5 Gli interventi nelle Zone F e G possono essere attuati:
  - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
  - da soggetti privati, previa approvazione da parte della Giunta Comunale e stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche dell'intervento stesso.
- 6 Per quanto riguarda le nuove previsioni di aree a servizi, esse sono pressoché totalmente incluse entro Zone di Trasformazione (ZT) e Zone di Nuovo Insediamento (ZNI). La loro attuazione è pertanto contestuale all'attuazione del P.R.G., inteso come programma complessivo di riqualificazione del territorio. Il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, attraverso Progetto Unitario, o previo piano attuativo.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui alle presenti norme.
- 7 Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.

Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.
- 8 Gli indici  $U_f$  e  $I_f$  di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente come indici  $U_t$  e  $I_t$  nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante piano attuativo.
- 9 In tali zone i parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano S.C.
- 10 Le aree destinate a servizi che ricadono in zone omogenee A1 e A2 e quelle che costituiscono sottozone di Zone di Trasformazione ZT e di Zone di Nuovo insediamento ZNI sono individuate in cartografia con la sigla di zona F o G tra parentesi quadra.
- 11 Al fine del calcolo degli standards L.R. n.47/78 smi sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale prevista dagli strumenti urbanistici attuativi della Variante Generale al P.R.G..

Ai fini del soddisfacimento degli standard di cui all'art.46 L.R. n.47/78, la ripartizione nelle categorie ivi previste è la seguente:

- a) aree per l'istruzione inferiore: GA (Istruzione inferiore);
- b) aree per attrezzature di interesse comune: GB (Attrezzature di interesse comune);
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:  
GC (Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport);  
FA2 (Area attrezzata del parco del Secchia);  
FA1 (Parco collinare);
- d) aree per parcheggi di uso pubblico: GE3 (Parcheggi pubblici).

- 12 Alle aree previste a standard può, salvo diversa indicazione della Variante Generale al P.R.G., essere impressa una tra le destinazioni proprie della zona individuata nella Variante Generale al P.R.G. stesso.

Nella fase attuativa degli interventi la scelta della destinazione può avvenire con delibera del competente organo anche nell'ambito delle destinazioni di zone analoghe, appartenenti ad uno dei cinque gruppi delle aree per servizi, a seguito di verifica del rispetto, a livello di intero territorio comunale, dello standard globale di cui alla L.R. n.47/78; nella delibera consiliare di approvazione della modifica sarà espressamente citata la relazione dell'Assessorato competente in ordine all'adeguatezza della soluzione adottata dal punto di vista della dotazione di servizi pubblici;

- 13 Le aree per servizi indicate dalla Legislazione vigente rappresentano dei minimi; è fatta salva da parte dell'Amministrazione la possibilità di elevare detti valori in base alle particolari situazioni individuate nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi (di cui alle schede normative delle zone ZT).

- 14 L'intervento sulle aree destinate a servizi è realizzato in via prioritaria dalla Pubblica Amministrazione e dagli Enti istituzionalmente competenti.

L'intervento diretto del privato è ammesso per la realizzazione e/o gestione di strutture di uso pubblico previa redazione di specifica convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, e le modalità di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.

La convenzione deve inoltre prevedere congrue garanzie finanziarie a carico del proprietario in relazione agli obblighi stabiliti, e sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stessi.

- 15 **In tutte le zone G:**

- Se l'indice di edificabilità è  $U_f \leq 0,5$  mq/mq l'intervento può avvenire attraverso titolo abilitativo, su Progetto Unitario esteso all'intera sottozona (eventualmente attraverso l'accordo di diversi proprietari riuniti in consorzio o in altra forma di associazione volontaria);
- Nei casi in cui la specifica norma di P.R.G. consenta un indice di edificabilità  $U_f$  compreso tra 0,5 mq/mq e 1,0 mq/mq, l'intervento deve avvenire previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero ambito.

- 16 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di Piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, demolizione, senza cambio di destinazione d'uso, salvo che per adeguarsi alle norme della presente Variante Generale al P.R.G.

## **Art.123 - Destinazioni d'uso nelle zone F e G**

1 Le destinazioni d'uso ammesse nelle Zone F e G sono riportate nella seguente Tabella:

### **Destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone FA:**

- U10 Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- U13 Attrezzature sportive
- U14 Giardini di quartiere
- U15 Parcheggi pubblici di interesse locale
- U17 Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali
- U20 Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- U28 Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- U29 Impianti per spettacoli sportivi
- U30 Parchi urbani
- U31 Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico
- U32 Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

### **Destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone FB:**

- U25 Aree attrezzate per spettacoli viaggianti
- U26 Stazione ferroviaria e area ferroviaria
- U27 Strade di interesse sovracomunale
- U28 Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- U43 Infrastrutture per il trasporto su ferro delle merci (scalo ferroviario)
- U44 Sede per l'autotrasporto e logistica delle merci

### **Destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone G:**

- U5 Direzionalità e grandi uffici pubblici a basso concorso di pubblico
- U6 Uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- U9 Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- U10 Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- U11 Attrezzature sanitarie e assistenziali
- U12 Istruzione inferiore
- U13 Attrezzature sportive
- U14 Giardini di quartiere
- U15 Parcheggi pubblici di interesse locale
- U17 Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali
- U19 Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
- U20 Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- U25 Aree attrezzate per spettacoli viaggianti
- U26 Stazione ferroviaria e aree ferroviarie
- U28 Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- U29 Impianti per spettacoli sportivi
- U30 Parchi urbani

- U31 Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico
- U32 Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
- U33 Aree attrezzate per il transito di popolazioni nomadi
- U34 Servizi connessi alla mobilità privata
- U35 Sedi cimiteriali

#### **Art.124 - Suddivisione delle zone F e G in sottozone**

- 1 Gli edifici e le aree compresi nelle Zone F e G sono classificati nelle seguenti sottozone:

##### **Zone territoriali omogenee F - attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale**

###### **FA Verde di interesse territoriale**

- FA 1 Parco collinare - zona di tutela naturalistica (art.21 P.T.C.P.)
- FA 2 Area attrezzata del parco del Secchia

###### **FB Infrastrutture per la mobilità di livello territoriale**

- FB1 Ambito di progetto del Polo logistico dello Scalo Ferroviario di Dinazzano
- FB2 Altre aree ferroviarie
- FB3 Strade di interesse sovracomunale (esistenti/di progetto)
- FB4 Sedi per l'autotrasporto e la logistica delle merci
- FB5 Zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie

##### **Zone territoriali omogenee G - attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale**

###### **GA Istruzione inferiore**

- GA1 Asili nido
- GA2 Scuole materne
- GA3 Scuole elementari
- GA4 Scuole medie inferiori

###### **GB Attrezzature di interesse comune**

- GB1 Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative
- GB2 Sede municipale e altri uffici comunali
- GB3 Centri civici e attrezzature culturali, sociali, ricreative
- GB4 Attrezzature sanitarie e assistenziali
- GB5 Attrezzature ricreative e per lo spettacolo

###### **GC Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport**

- GC1 Centri sportivi di livello comunale
- GC2 Altre attrezzature sportive
- GC3 Parchi urbani
- GC4 Verde attrezzato, giardini, spazi per il gioco
- GC5 Verde di protezione ambientale e schermatura visiva

###### **GD Servizi e attrezzature generali**

- GD1 Cimiteri
- GD2 Sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza e ordine pubblico; Elettrodotti e centrali elettriche; Impianti di depurazione; Discariche di rifiuti, impianti e spazi per la

raccolta differenziata.

GD3 Pozzi di approvvigionamento idrico, cabine gas, serbatoi

**GE Spazi per la mobilità locale**

GE1 Strade di interesse locale in ambito urbanizzato

GE2 Strade vicinali in ambito rurale

GE3 Parcheggi pubblici

GE4 Impianti di distribuzione e servizi all'auto

GE5 Rete di percorsi ciclabili

GE6 Piazze e spazi pedonali

**Art.125 - Verde di interesse territoriale**

**1 Parco collinare - zona di tutela naturalistica (sottozona FA1)**

Nella sottozona si applicano le prescrizioni e gli indirizzi di cui all'art.21 delle NTA del P.T.C.P.

Vi si applicano inoltre le più specifiche prescrizioni del presente P.R.G. in modo analogo a quanto previsto dalle modalità di intervento nel territorio rurale di tutela e salvaguardia di cui alla sottozona E4 (art.119).

**2 Area attrezzata del Parco del Secchia (sottozona FA2)**

E' destinata a manifestazioni all'aperto e ad attrezzature sportive.

Gli interventi - che comportano la riqualificazione di una vasta area fluviale - sono definiti da un piano particolareggiato o progetto unitario di iniziativa pubblica, a cui spetta la quantificazione delle attrezzature di servizio alle attività sportive e ricreative (in misura comunque non superiore a 0,03 mq/mq di ST) e la definizione delle infrastrutture e delle sistemazioni delle aree a verde e dei parcheggi.

**Art.126 - Ambito di progetto del Polo logistico dello Scalo Ferroviario di Dinazzano (sottozona FB1)**

1 L'attuazione del Polo logistico dello Scalo Ferroviario di Dinazzano è definita in base all'Accordo Procedimentale per l'esecuzione degli interventi riguardanti il potenziamento della linea ferroviaria Sassuolo-Reggio Emilia e l'ampliamento dello Scalo di Dinazzano, previsti dall'Accordo del 23/07/1997 per il trasporto delle merci nel bacino delle ceramiche nelle province di Modena e Reggio Emilia; tale Accordo Procedimentale è stato sottoscritto nel luglio 1998 da Provincia di Reggio Emilia, Comune di Reggio Emilia, Comune di Scandiano, Comune di Casalgrande, Consorzio "Azienda Consorziale Trasporti - ACT" di Reggio Emilia.

2 La Variante Generale al P.R.G. recepisce i contenuti di detto Accordo e definisce le seguenti sottozone:

FB 1.a Scalo merci ferroviario esistente

FB 1.b Primo stralcio progetto ampliamento Scalo

FB 1.c Secondo stralcio progetto ampliamento Scalo

FB 1.d Attività e servizi complementari allo Scalo

FB 1.e Zona di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici (1.a fase)

FB 1.f Zona di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici (2.a fase)

FB 2 Altre aree ferroviarie

FB 3 Strade di interesse sovracomunale (esistenti/di progetto)

FB 4 Sedi per l'autotrasporto e la logistica delle merci

FB 5 Zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie

- 3 Le zone ferroviarie esistenti (sottozona FB1.a e FB2) sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie (usi U26 - U43 - U46), e comprendono i relativi fabbricati e servizi. Vi si possono realizzare interventi di riqualificazione e ampliamento degli impianti esistenti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario, da approvare sulla base di progetti predisposti dai soggetti interessati nel rispetto delle specifiche norme di legge.
- 4 La fascia di m.30,00, misurata dal ciglio o dal piede della scarpata della linea esistente, equivale al limite di edificazione. Per gli edifici all'interno di tale fascia, si applicano le disposizioni di cui al comma 12 dell'art.133.
- 5 Tutte le variazioni della rete viaria conseguenti alla realizzazione del Polo logistico dello Scalo ferroviario di Dinazzano potranno essere variate in funzione dei progetti esecutivi successivi alla ratifica dell'Accordo sottoscritto nel luglio 1997, senza con ciò costituire variante al P.R.G.
- 6 Nel periodo dall'adozione della Variante Generale al P.R.G. alla realizzazione degli interventi previsti dal progetto del Polo logistico, sono possibili gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture e delle attrezzature all'interno delle zone ferroviarie esistenti (FB1 e FB2), mentre negli altri ambiti interessati dal progetto sono ammesse le attività agricole e in generale gli usi in essere, mentre gli interventi edilizi ammessi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante Generale.
- 7 Entro la sottozona FB1.b è prevista l'attuazione del primo stralcio dell'ampliamento dello Scalo di Dinazzano, secondo il progetto definitivo approvato.
- 8 La sottozona FB1.c è destinata dalla Variante Generale al P.R.G. all'attuazione del secondo stralcio del progetto di ampliamento dello scalo; tale destinazione diverrà efficace soltanto a seguito dell'approvazione da parte del Comune di Casalgrande del relativo progetto esecutivo, corredato degli interventi infrastrutturali necessari alla corretta funzionalità del complesso e delle azioni di mitigazione e protezione ambientale che saranno definite all'atto della presentazione del progetto stesso.
- 9 La sottozona FB1.d è destinata ad Attività e Servizi Complementari allo Scalo; la sua eventuale attuazione è tuttavia legata all'approvazione del secondo stralcio di opere relative allo Scalo, di cui al comma 4 che precede.
- 10 La sottozona FB1.e, di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici (1.a fase) è costituita dalla fascia di territorio (minima larghezza trasversale m.50,00) interessata dagli interventi di mitigazione ambientale e di progettazione del paesaggio che dovranno essere eseguiti contestualmente alla realizzazione degli interventi infrastrutturali del 1° stralcio.
- 11 L'attuazione del progetto di ampliamento dello Scalo di Dinazzano richiede necessariamente, per garantirne la funzionalità trasportistica e la sostenibilità ambientale e urbanistica dell'intervento, il previsto completamento delle infrastrutture stradali del comprensorio, e degli altri interventi necessari e, vale a dire:
  - S.S. Pedemontana e sue connessioni con la viabilità ordinaria;
  - nuova bretella di collegamento tra la SP n.51 e la Pedemontana (individuata nello Schema Direttore del nuovo P.R.G. di Casalgrande approvato dal Consiglio Comunale);
  - sistema degli accessi stradali allo scalo e infrastrutture viarie connesse;
  - servizi generali necessari al funzionamento ottimale dello scalo;
  - interventi di mitigazione degli impatti ambientali, infrastrutture territoriali (parco e sistemazioni

paesaggistiche) indispensabili ad un corretto inserimento delle opere nel contesto insediativo di Casalgrande.

- 12 La sottozona FB1.f, di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici (2.a fase) è destinata alla sistemazione paesaggistica e alla protezione dagli inquinamenti (acustici, atmosferici, percettivi) prodotti dall'eventuale attuazione del secondo stralcio del progetto di ampliamento dello scalo. La sua pratica attuazione interverrà soltanto a seguito dell'approvazione del progetto relativo al suddetto secondo stralcio di opere. Il complesso di sistemazioni paesaggistiche e ambientali da realizzare è tale da rendere disponibile alla cittadinanza una fascia di verde attrezzato che potrà svolgere, oltre alle primarie funzioni di mitigazione, quella di offerta ambientale di una vasta porzione di territorio, da rendere quindi fruibile, facilmente accessibile e collegata attraverso una rete di percorsi pedonali e ciclabili alle altre attrezzature e aree verdi del comune.

#### **Art.127 - Sedi per l'autotrasporto e la logistica delle merci (sottozona FB4)**

- 1 La zona comprende le sedi di attività di servizio legate al trasporto su gomma delle merci. Gli usi ammessi sono.

Usi principali: U 44 - U 45 - U 47 - U 48

Usi associati: U4 - U 34 - U 37

- 2 Si attuano previo piano attuativo esteso all'intera zona di P.R.G.

Gli strumenti attuativi potranno essere piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata. Contestualmente all'attuazione degli interventi è da prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.) individuate nelle tavole 1:2000 del P.R.G.

In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$ ;
- Rapporto massimo di Copertura R.C.  $\leq 0,25$ ;
- Superficie permeabile minima = 30% della superficie esterna non coperta da fabbricati;
- Aree per urbanizzazioni secondarie: 20% della ST destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 10% per parcheggi pubblici, e la restante superficie per verde pubblico ed attività di interesse collettivo. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, è ammessa per una quota parte (da definire in sede di piano attuativo) la gestione controllata, al fine di garantire condizioni di sicurezza e di corretta gestione, in considerazione delle attività insediate;
- Parcheggi privati di pertinenza: 1 posto auto ogni 100 mq. di S.C. + 10 mq./10 mq. di S.C. per sosta e manovra automezzi;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.10,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore all'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;

- 2 Per compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento dalla superficie del suolo è prescritta la realizzazione di vasche di laminazione per la raccolta delle acque piovane, per quantità equivalenti almeno al 30% della superficie impermeabilizzata. Se necessario per il raggiungimento di tale quota minima di recupero di superficie impermeabile, potranno essere raccolte anche le acque di dilavamento dei piazzali adibiti a parcheggio, attraverso la realizzazione di un laghetto di laminazione o la raccolta nelle vasche di laminazione, dopo aver

separato le acque dei primi 10 minuti di pioggia in appositi impianti.

**Art.128 - Zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie e attività produttive (sottozona FB5)**

- 1 Si tratta di parti di territorio rurale in cui le potenzialità di uso del suolo sono condizionate dalla presenza o dalla previsione di infrastrutture stradali e ferroviarie, o di insediamenti industriali che costituiscono fattori di inquinamento acustico e atmosferico; rispetto ad essi la zona rurale assume quindi il ruolo di zona-filtro, nella quale sono da escludere attività.
- 2 Gli usi ammessi sono quelli legittimamente esistenti alla data di adozione della variante Generale, e quelli relativi alla realizzazione, manutenzione e fruizione del verde di protezione.
- 3 La sottozona FB5 deve essere sistemata attraverso fasce boscate con radure e macchie arbustive, attraverso un progetto di sistemazione da realizzare a cura della proprietà, dell'Amministrazione Comunale o del soggetto la cui attività costituisce la fonte dell'inquinamento ambientale (gestori linee ferroviarie e stradali). E' inoltre consentito destinare parti di queste aree a parcheggio pubblico (P1) per una quota massima del 5% della ST a condizione che venga garantita la continuità e l'efficienza della fascia di mitigazione.
- 4 Contestualmente all'approvazione del progetto di sistemazione l'Amministrazione Comunale definisce con i soggetti interessati gli accordi necessari a garantire la manutenzione dell'area in condizioni tali da garantire una sufficiente protezione ambientale; tali accordi potranno essere raggiunti anche attraverso l'approvazione di appositi Atti di impegno nei confronti del Comune.

**Art.129 - Istruzione inferiore (sottozona GA)**

**Sottozone GA1 - GA2 - GA3 - GA4**

- 1 La zona comprende aree destinate agli asili nido (GA1), scuole materne (GA2), scuole elementari (GA3), scuole medie dell'obbligo (GA4).

Nelle sedi esistenti è ammesso l'incremento una tantum del 20% della S.C.p esistente alla data di adozione della presente Variante del P.R.G., anche attraverso ampliamento dei fabbricati, per migliorare la qualità del complesso in termini di abitabilità, di servizi annessi, di funzionalità e sicurezza.

- 2 In caso di nuovo intervento o di trasformazione complessiva dell'esistente, sarà redatto in sede di Progetto Unitario un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,40$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura  $R.C = 0,40$ ;
- Superficie permeabile  $\geq 50\%$ ;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 3;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.12,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;
- Standard di parcheggio:

- 1 posto auto privato ogni 100 mq di S.C.;
- 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.C.

#### **Art.130 - Attrezzature di interesse comune (sottozona GB)**

##### **Sottozona GB1 - Centri religiosi parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative**

- 1 Comprendono le strutture ed i servizi religiosi esistenti e quelli di progetto.
- 2 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
  - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq di S.f.;
  - Rapporto massimo di copertura  $R.C = 0,40$ ;
  - Superficie permeabile  $\geq 40\%$ ;
  - Numero massimo dei livelli fuori terra: 2;
  - Altezza massima di ciascun fronte: m.15,00;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
  - Distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale;
  - Standard di parcheggio:
    - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 100 mq di SC;
    - 1 posto auto privato ogni 300 mq. di SC
- 3 Nelle sedi esistenti è ammesso l'incremento una tantum del 10% della S.C. esistente, anche attraverso ampliamento dei fabbricati, per migliorare la qualità del complesso in termini di abitabilità, di servizi annessi, di funzionalità e sicurezza, nel rispetto degli stessi parametri e criteri di cui al precedente comma 2. Tra gli interventi di adeguamento possibili, anche in parziale deroga alle prescrizioni dettate nelle norme specifiche, rientrano quelli edilizi e impiantistici strettamente necessari al rispetto delle prescrizioni relative alla sicurezza degli utenti e degli edifici.

##### **Sottozona GB2 - Sede municipale e altri uffici comunali**

- 4 Sottozona destinata a:
  - sedi di Istituzioni (Uffici Comunali e Magazzini Comunali, sedi di Uffici di Enti pubblici statali, regionali o locali), di rilevanza urbana e territoriale;
- 5 Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., che non siano stati classificati come edifici e complessi di interesse storico-artistico è consentito l'incremento una tantum fino al 10% della S.C. esistente, a seguito di interventi di ristrutturazione. Per gli edifici e i complessi di interesse storico-artistico valgono le disposizioni dettate nelle norme relative alle zone di appartenenza.

Tra gli interventi di adeguamento possibili, anche in parziale deroga alle prescrizioni dettate nelle norme specifiche, rientrano quelli edilizi e impiantistici strettamente necessari al rispetto delle prescrizioni relative alla sicurezza degli utenti e degli edifici.
- 6 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planovolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario ulteriormente specificati i parametri

edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,70$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C = 0,50;
- Superficie permeabile  $\geq 40\%$ ;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 4;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.14,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.8,00 dal filo stradale;
- Standard di parcheggio:
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di SC
  - 3 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di SC

### **Sottozona GB3 - Centri civici e attrezzature culturali, sociali, ricreative**

7 Comprendono strutture destinate ad attività sociali, culturali, associative, da realizzare sia all'interno di edifici esistenti, sia attraverso nuova costruzione.

8 Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., che non siano stati classificati come edifici e complessi di interesse storico-artistico (zone A) è consentito l'incremento una tantum fino al 10% della S.C. esistente, a seguito di interventi di ristrutturazione. Per gli edifici e i complessi di interesse storico-artistico valgono le disposizioni dettate nelle norme relative alle zone di appartenenza.

Tra gli interventi di adeguamento possibili, anche in parziale deroga alle prescrizioni dettate nelle norme specifiche, rientrano quelli edilizi e impiantistici strettamente necessari al rispetto delle prescrizioni relative alla sicurezza degli utenti e degli edifici.

9 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,50;
- Superficie permeabile  $\geq 40\%$ ;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 3;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.12,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale;
- Standard di parcheggio:
  - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 80 mq di SC;
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di SC

### **Sottozona GB4 - Attrezzature sanitarie e assistenziali**

10 La sottozona comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature sanitarie non ospedaliere, e alle diverse attrezzature e servizi di carattere assistenziale (residenze protette, residenze sanitarie

assistenziali, case di riposo, day-hospital, case di cura, ecc.).

- 11 Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., che non siano stati classificati come edifici e complessi di interesse storico-artistico è consentito l'incremento un tantum fino al 10% della S.C. esistente, a seguito di interventi di ristrutturazione. Per gli edifici e i complessi di interesse storico-artistico valgono le disposizioni dettate nelle norme relative alle zone di appartenenza.

Tra gli interventi di adeguamento possibili, anche in parziale deroga alle prescrizioni dettate nelle norme specifiche, rientrano quelli edilizi e impiantistici strettamente necessari al rispetto delle prescrizioni relative alla sicurezza degli utenti e degli edifici.

- 12 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,40$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40;
- Superficie permeabile  $\geq 50\%$ ;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 3;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.12,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.8,00 dal filo stradale;
- Standard di parcheggio:
  - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di SC;
  - 1 posto auto pubblico ogni 100 mq. di SC;

#### **Sottozona GB5 - Attrezzature ricreative e per lo spettacolo**

- 13 Nelle attrezzature ricreative e per lo spettacolo esistenti sono possibili gli interventi di adeguamento delle strutture attuali ed interventi di ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., nella misura massima del 10% della SC degli stessi.

- 14 É possibile la realizzazione di nuove costruzioni per attività sportive al coperto, con indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a  $U_f = 0,50$  mq/mq.; vanno conteggiate nella potenzialità edificatoria anche le S.C. degli impianti copribili con strutture temporanee, le piscine e vasche, e le attrezzature complementari (spogliatoi, servizi, ecc.).

- 15 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,30;
- Superficie permeabile  $\geq 50\%$ ;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.20,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;

- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;
- Standard di parcheggio: 1 posto auto/250 mq. di SC e comunque almeno 1 posto auto ogni 3 posti di capacità dell'impianto.

#### **Art.131 - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (sottozona GC)**

##### **Sottozona GC1 - Centri sportivi di livello comunale**

##### **Sottozona GC2 - Altre attrezzature sportive**

- 1 L'Amministrazione Comunale attiva attraverso progetti unitari o piani attuativi interventi di nuova costruzione o adeguamento di impianti sportivi di livello comunale, secondo i seguenti criteri
- 2 Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:
  - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50$  mq/mq di S.f. per attività sportive al coperto;
  - Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,30;
  - Superficie permeabile  $\geq 65\%$ ;
  - Numero massimo dei livelli fuori terra: 2;
  - Altezza massima di ciascun fronte: m.20,00;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
  - Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
  - Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;
  - Standard di parcheggio: 1 posto auto/250 mq. di SC e comunque almeno 1 posto auto ogni 3 posti di capacità dell'impianto.

##### **Sottozona GC3 - Parchi urbani**

- 1 Nella tipologia del parco urbano sono incluse aree verdi all'interno, o ai margini, dei centri urbani, di dimensioni ragguardevoli, con elevato valore di qualificazione urbana ed ambientale; dedicate alla fruizione ricreativa, ben dotate di attrezzature, arredi e servizi. La vegetazione ha caratteri più o meno estensivi.
- 2 Tali zone sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici e alla sistemazione di aree scoperte di uso pubblico, di interesse urbano e territoriale.

Tra le destinazioni d'uso di cui all'art.4 sono ammesse le seguenti:

U13 Attrezzature sportive

U29 Impianti per spettacoli sportivi

U30 Parchi urbani

e le destinazioni previste dalle schede urbanistiche relative alle Zone di Trasformazione (ZT), come indicate nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. in scala 1:2000 e risultanti dai piani attuativi.

Gli indici, da definire in sede di progetto unitario o piano attuativo, non possono superare in ogni caso i valori di:

- Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,05$  mq/mq;

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,10 \text{ mq/mq di S.f.}$ ;
- Rapporto di massima copertura  $R.C. \leq 0,10 \text{ mq/mq}$ .

#### **Sottozona GC4 - Verde attrezzato, giardini, spazi per il gioco**

- 1 La sottozona è destinata alla realizzazione e alla conservazione e miglioramento di parchi e giardini pubblici attrezzati entro l'ambito urbanizzato.
- 2 Nei parchi e nei giardini pubblici esistenti e da realizzare è prescritta la sistemazione a verde, con realizzazione di spazi di sosta e di gioco, di percorsi pedonali e di piste ciclabili. E' consentita l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di m.3,50 ed una superficie lorda di pavimento massima di 30 mq., e saranno conteggiate nelle possibilità edificatorie di cui al successivo comma 4.  
Ogni intervento deve essere studiato in un progetto di insieme, che permetta di valutare l'inserimento nell'ambiente. Il progetto dovrà prestare particolare attenzione alle caratteristiche botanico-vegetazionali del parco.
- 3 Le attrezzature all'interno della zona potranno essere realizzate e gestite, oltre che dal Comune e da altri enti pubblici, anche da privati, in forma convenzionata con il Comune, nei termini previsti dalla Legge n.142/1990. In particolare, nel caso di realizzazione nell'ambito di zone ZT, dovrà essere curato e realizzato un progetto di sistemazione delle aree attrezzate, contestualmente all'attuazione del piano relativo alla zona o al comparto.
- 4 L'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  è di  $0,01 \text{ mq/mq.}$ , calcolato sull'intera superficie fondiaria della zona, al netto della S.C. esistente.

Per i nuovi interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,01 \text{ mq/mq di S.f.}$ ;
- Rapporto massimo di copertura  $R.C. = 0,01$ ;
- Superficie permeabile  $\geq 90\%$ ;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1

#### **Sottozona GC5 - Verde di protezione ambientale e schermatura visiva**

- 1 Le sottozone GC5 sono oggetto di specifici progetti di qualificazione e protezione ambientale, predisposti dall'Amministrazione Comunale e attuati d'intesa e con il concorso dei soggetti privati.
- 2 Si tratta di aree previste lungo infrastrutture viarie e zone industriali, spesso nelle zone di frangia urbana; hanno la funzione di protezione e schermatura, oltre a quella di connessione tra le aree verdi urbane.

Si tratta di spazi verdi con funzione ambientale, i cui scopi preminenti sono quelli di schermatura visiva, di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore).

Nella progettazione andrà quindi effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità.

## **Art.132 - Servizi e attrezzature generali (sottozona GD)**

### **1 Sottozona GD1 - Cimiteri**

I cimiteri comunali e parrocchiali (GD1) sono individuati nelle tavole di P.R.G., che perimetrano anche le aree di espansione cimiteriale. Le zone di rispetto cimiteriale ed i relativi limiti sono disciplinate dalle leggi sanitarie in materia. Le eventuali variazioni di tali limiti sono decise dalla autorità sanitaria. Le suddette zone di rispetto possono essere destinate ad attrezzature cimiteriali, comprese piccole costruzioni per vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Gli interventi di ampliamento dei Cimiteri esistenti sono subordinati alla redazione di un progetto che preveda, fra l'altro, l'inserimento dell'opera nel contesto circostante, con sistemazione a verde alberato delle aree esterne, nonché con previsione di idonei parcheggi (privati di uso pubblico). Tale progetto sarà attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili, ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria, secondo le rispettive norme di zona.

### **2 Sottozona GD2 - Attrezzature tecnologiche (sedi di attrezzature connesse alla pubblica sicurezza e ordine pubblico, elettrodotti e centrali elettriche, impianti di depurazione, discariche di rifiuti, impianti e spazi per la raccolta differenziata)**

Devono essere realizzati i parcheggi afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento.

### **3 Sottozona GD3 - Pozzi di approvvigionamento idrico, cabine gas, serbatoi**

Le opere relative alle zone GD sono attuate mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione da parte della Giunta Comunale.

Gli usi ammessi oltre a "Servizi e attrezzature generali" (GD) sono quelli a parcheggio pubblico di interesse locale.

Per gli edifici esistenti è ammesso l'incremento una tantum del 20% della S.C. esistente alla data di adozione della presente Variante Generale, anche attraverso ampliamento dei fabbricati per migliorare la qualità del complesso in termini di abitabilità, di servizi ammessi, di funzionalità e sicurezza, nel rispetto dei parametri e indici seguenti.

Ai nuovi interventi si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,20$  mq/mq di S.f.;
- Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,20;
- Superficie permeabile  $\geq 60\%$ ;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale;
- Standard di parcheggio:
  - 1 posto auto pubblico ogni 1000 mq. di SC;
  - 1 posto auto privato ogni 200 mq. di SC.

### **Art.133 - Spazi per la mobilità locale (sottozona GE)**

- 1 Tali zone sono destinate alla realizzazione delle attrezzature per la mobilità, vale a dire:  
Sottozona GE1 Strade di interesse locale in ambito urbanizzato  
Sottozona GE2 Strade vicinali in ambito rurale  
Sottozona GE3 Parcheggi pubblici  
Sottozona GE4 Impianti di distribuzione e servizi all'auto  
Sottozona GE5 Rete di percorsi ciclabili  
Sottozona GE6 Piazze e spazi pedonali
- 2 L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, nei seguenti casi:
  - all'interno delle fasce di rispetto stradale, indicate nella Variante generale al P.R.G. o normativamente vigenti;
  - per l'incremento delle sezioni stradali entro i limiti di cui alla successiva tabella.Le caratteristiche geometriche e costruttive delle ferrovie sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti.
- 3 Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi di livello urbano sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.  
La tipologia delle principali infrastrutture avrà comunque caratteristiche non inferiori alle seguenti:
  - Nuovo asse di gronda a nord dell'abitato di Boglioni (classe VI CNR): 1 corsia per senso di marcia, larghezza m.3,00; banchine laterali m.1,00 per marciapiedi o banchine; larghezza complessiva m.8,00;
  - Altri assi stradali: adeguamento in sede alla classe VI CNR; varianti: classe IV CNR.
- 4 Nell'ambito delle Zone di Trasformazione (ZT) e delle Zone di Nuovo Insediamento (ZNI) i tracciati stradali sono stati dimensionati nella cartografia di P.R.G. in modo tale da consentire in sede attuativa la definizione di strade con le seguenti caratteristiche geometriche minime:
  - per le strade locali: carreggiata m.7,00; fasce laterali di m.3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia alberata
  - per le strade entro ambiti produttivi e direzionali: carreggiata m.9,00; fasce laterali di m.3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia verde di arredo e protezione.
  - marciapiedi: larghezza m.1,50
  - piste ciclabili: larghezza m.2,50
  - passaggi pedonali: larghezza m.3,00
  - aiuole alberate: larghezza m.2,50
  - aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m.3,50.Soluzioni diverse necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei progetti unitari dei piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione, alle ZNI e agli altri piani attuativi
- 5 Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati storici della centuriazione romana.
- 6 In ogni caso, tutte le opere infrastrutturali, andranno assoggettate a progettazioni che ne valutino la

compatibilità ambientale.

- 7 L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di attuazione, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.
- 8 Nel caso in cui l'attuazione di nuove infrastrutture o l'adeguamento della viabilità esistente (ad esempio per la realizzazione di sistemazioni a rotatoria) comporti la necessità di acquisizione di terreni limitrofi all'attuale sede stradale, altrimenti zonizzate in sede di P.R.G., la procedura di esproprio potrà essere eseguita senza necessità di modifica del P.R.G., a condizione che siano mantenuti i distacchi stradali minimi richiesti dalla normativa di P.R.G.
- 9 Le fasce di rispetto stradale e ferroviario sono dimensionate e disciplinate nel rispetto delle leggi e decreti in materia. Nelle Tavole della Variante Generale al P.R.G. possono essere previsti vincoli maggiori. Sono escluse dal vincolo di rispetto stradale le zone comprese nel perimetro del territorio urbanizzato e quelle prospicienti strade comunali secondarie, salvo esplicita indicazione grafica contraria contenuta nelle tavole di P.R.G. Tali fasce di rispetto possono essere acquisite dalle aziende ed enti competenti, anche mediante l'esproprio, al fine di costruire, ristrutturare, ampliare o dotare delle necessarie attrezzature le infrastrutture cui sono asservite. Possono anche essere realizzati impianti tecnologici pubblici o di interesse generale (distributori, ecc.). Se comprese all'interno di Piano urbanistico attuativo, tali zone sono disciplinate dalla relativa convenzione.
- 10 Le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ovvero i limiti di strade ampliate per effetto delle disposizioni, precedentemente citate, in data successiva alla adozione del P.R.G., non costituiscono specifica zonizzazione. Le zone o sottozone comprese nelle fasce di rispetto o nei limiti di strade ampliate concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria. I limiti di dette fasce o strade ampliate non costituiscono confine di zona ai fini della determinazione delle distanze.
- 11 Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali e ferroviarie alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Interventi di nuova costruzione possono essere realizzati soltanto alla condizione che non si determinino nuovi fronti prospicienti la strada o che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori del limite di rispetto.
- 12 In sede di rilascio o di presentazione di titolo abilitativo per recinzioni può essere prescritta una distanza minima di m.5,50 dalla recinzione all'asse della strada prospiciente. In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m.5,50 dall'asse stradale, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale sia impedito da elementi oggettivi. Può essere prescritta una distanza superiore in relazione all'importanza della strada prospiciente.
- 13 Nelle zone di espansione vanno comunque mantenuti i rispetti stradali anche se non cartografati, secondo le prescrizioni di legge.

#### **Art.134 - Parcheggi pubblici (sottozona GE3)**

- 1 I parcheggi GE3 sono realizzati dal Comune, ovvero da altri soggetti pubblici e/o privati, in forza di apposita convenzione con l'Amministrazione, nella quale saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico.
- 2 La sottozona comprende i parcheggi di attestamento delle auto private, e quelli a rotazione concepiti per una sosta più breve. Tali parcheggi possono essere realizzati in superficie a un solo livello, oppure come autorimesse multipiani, interrate o in elevazione fuori terra.

La superficie interrata, qualunque sia l'estensione e il numero di piani, non incide sull' $U_f$ .

Ai nuovi interventi si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$  (S.C. fuori terra);
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 3;
- Altezza massima di ciascun fronte: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00 comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale;

3 I parcheggi possono essere realizzati direttamente da soggetti diversi (privati, Enti, Associazioni), in particolare di quelli direttamente interessati all'attuazione degli interventi entro i quali rientrano tali infrastrutture (ad esempio, entro le zone di trasformazione ZT) se ritenuti idonei ad eseguire le opere e a gestirle sulla base di una convenzione con l'Amministrazione). In tale convenzione saranno definite le modalità e i tempi di realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico.

4 Autorimesse interrate e altri servizi pubblici nel sottosuolo.

Il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi, secondo le prescrizioni di Piano.

In particolare, nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico la realizzazione di autorimesse in sottosuolo è ammessa purché sia garantito un riporto di terra non inferiore a m.1,50, sufficiente alla piantumazione del verde e delle alberature.

Deve comunque essere garantita in tali aree (destinate a verde) una quota minima pari al 50% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta di copertura).

Nel caso di realizzazione da parte di soggetti privati deve essere garantito l'uso pubblico del soprassuolo nonché la realizzabilità dei servizi e del verde attrezzato.

#### **Art.135 - Impianti di distribuzione e servizi all'auto (sottozona GE4)**

1 La disciplina per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione è definita dalla Delibera del Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna n.355 del 28/05/2002. In base a tale provvedimento l'apertura di nuovi impianti:

- è esclusa nelle zone A (Centri Storici);
- è consentita nelle zone destinate dal P.R.G. a nuovi impianti, nel rispetto della normativa nazionale e regionale;
- è consentita in altre aree, nel rispetto dei criteri individuati agli art.2, 3 e 4 della Delibera Regionale citata.

2 Le situazioni di incompatibilità tra impianto e territorio sono definite al punto 1.q delle *"Norme di indirizzo programmatico"* citate, e consistono in:

- intralcio al traffico
- salvaguardia delle risorse e beni storici
- incompatibilità con le norme del Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento.

3 La superficie minima dell'area di localizzazione è definita al punto 2 delle *"Norme di indirizzo programmatico"* citate, in rapporto alle zone del territorio comunale (zona 2: residenziale di completamento; zona 3: insediamenti produttivi e commerciali; zona 4: agricola)

Stazioni di servizio: 1000 mq. (zona 1) - 1800 mq. (zona 2) - 3000 mq. (zona 3)

Stazioni di rifornimento: 900 mq. (zona 1) - 1500 mq. (zona 2) - 2000 mq. (zona 3)

Chioschi: 720 mq. (zona 1) - 900 mq. (zona 2) - 1200 mq. (zona 3).

- 4 Le distanze minime per l'insediamento degli impianti di uso pubblico sono definite al punto 3 delle norme citate:  
zona 2: m.500,00  
zona 3: m.800,00  
zona 4: m.3000,00
- 5 Le caratteristiche tipologiche degli impianti in rapporto alle zone di insediamento sono definite al punto 4 delle norme citate.
- 6 Nelle sottozone GE4 sono urbanisticamente ammesse e possono pertanto essere oggetto di specifica autorizzazione, nei termini prescritti dalle Norme regionali di indirizzo sopra citate, destinazioni d'uso funzionali alla qualificazione dei servizi all'utente:  
U8 Attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita  
U16 Servizi all'auto  
U23 Pubblici esercizi  
U34 Distributori

#### **Art.136 - Piste ciclabili e percorsi pedonali (sottozona GE5)**

- 1 I principali collegamenti destinati alla fruizione ciclabile esistenti o da realizzare in sede propria sono individuati dalle tavole ZT del P.R.G. con apposita simbologia; i relativi tracciati potranno essere precisati in sede di pianificazione attuativa.
- 2 I piani attuativi ed i progetti unitari entro le Zone di Trasformazione (ZT) e le Zone di Nuovo Insediamento (ZNI) dovranno prevedere, secondo modalità comunque simili a quelle definite nelle schede di assetto urbanistico in scala 1:2000, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).
- 3 L'Amministrazione Comunale attua uno specifico programma di interventi per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento interquartiere di località di interesse storico e ambientale e di attrezzature sportive e ricreative.

## **TITOLO IV - TUTELE E COMPATIBILITA' PER LA DIFESA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE**

### **Art.137 - Articolazione delle aree di Tutela Ambientale**

- 1 Il complesso delle tutele viene rappresentato nella serie di tavole P in scala 1:2000 e tavole S in scala 1:5000.

I contenuti delle tutele sono i seguenti:

#### **A) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Reggio Emilia (P.T.C.P.):**

- Parco fluviale del Secchia - ambito di riqualificazione della fascia fluviale – ricomprende le zone di tutela ordinaria e assoluta (art.11 del P.T.C.P.);
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.12 del P.T.C.P.);
- Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.13 del P.T.C.P.);
- Elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione (art.16 del P.T.C.P.);
- Strutture insediative e territoriali storiche non urbane (art.17-bis del P.T.C.P.);
- Viabilità storica e storico-panoramica (art.20, lett. b) e c) del P.T.C.P.);
- Zona collinare di tutela naturalistica (art.21 del P.T.C.P.);
- Zona collinare di tutela agronaturalistica (art.22 del P.T.C.P.)

Le zone e gli ambiti di cui alla presente lettera A), sono soggetti alle norme e alle modalità di intervento previste dal P.R.G. per quanto non in contrasto con le direttive e le prescrizioni contenute nel P.T.C.P. della Provincia di Reggio Emilia. Per gli ambiti e le zone non esplicitamente individuate in cartografia del P.R.G. valgono le localizzazioni e le perimetrazioni contenute nel piano provinciale e che sono pertanto parte integrante del Piano Regolatore Generale.

Per gli ambiti di cui all'art.17-bis del P.T.C.P. le modifiche introdotte dal P.R.G. non costituiscono variante al P.T.C.P., ma sono il risultato delle analisi di approfondimento richieste al secondo comma dello stesso art.17-bis.

#### **B) Delimitazione zone di rispetto campi acquiferi AGAC, esistenti e di progetto (DPR n.236/88) artt.147/a-147/b-147/c-147/d:**

- Zona di rispetto ristretta – ZRR;
- Zona di rispetto allargata – ZRA;
- Zone di rispetto provvisoriamente definite secondo criterio geometrico;

#### **C) Siti contaminati da rifiuti ceramici, da bonificare o con bonifica in corso** (i siti già rilevati sono stati individuati nella cartografia con apposita simbologia)

#### **D) Aree a difficoltoso drenaggio** (art.138)

#### **E) Aree allagabili in caso di piogge critiche** (art.138)

### **Art.138 - Tutela degli ambiti territoriali allagabili**

- 1 Ambiti territoriali entro i perimetri delle aree esondabili allagabili in caso di piogge critiche, e aree a difficoltoso drenaggio:

- non sono ammessi nuovi interventi edificatori (residenziali o produttivi). Sono ammesse esclusivamente opere connesse alla sistemazione idraulica eseguite dall'Autorità competente,
- "opere di presa" private, se regolarmente autorizzate, possono essere solamente mobili. Opere di presa pubbliche ed opere acquedottistiche di uso pubblico sono ammesse secondo il disposto delle vigenti normative,

- per l'insediato esistente sono ammesse tutte le attività di manutenzione e restauro conservativo, ma non sono ammessi gli ampliamenti. Sono sempre ammesse opere di difesa idraulica la cui progettazione ed esecuzione avvenga in accordo con l'Autorità competente,
- la realizzazione di infrastrutture di trasporto è ammessa, previa autorizzazione dalle Autorità competenti, senza altre prescrizioni in caso di attraversamento; il passaggio in "asse" al vettore idraulico è ammesso solo in caso di dimostrata mancanza di alternative possibili. In questo caso dovrà essere prodotto uno studio di impatto idraulico ed idrogeologico che quantifichi gli effetti prodotti dall'infrastruttura.

## **COMPENSAZIONI IDRAULICHE NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

### **Art.139 - Prescrizioni per la efficienza idraulica: interventi diretti per la funzione agricola**

- 1 Tutti gli interventi che comportino la realizzazione di costruzioni per le quali il rapporto di copertura sia superiore a 0,10 mq di superficie coperta per 1 mq di superficie fondiaria ed in ogni caso in cui la somma delle superfici coperte e impermeabilizzate superi i 5.000 mq., devono compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento dalla superficie del suolo, mediante raccolta in apposita vasca di laminazione delle acque di precipitazione meteorica, per quantità equivalenti almeno al 30% della superficie, e comunque adeguate al fabbisogno di operazioni di innaffiatura e lavaggio dell'area.

Il volume idrico da laminare nella stazione di accumulo ed equalizzazione (volume d'invaso della/e vasca/e di laminazione) dovrà essere calcolato sulla base della precipitazione intensa locale più significativa tra quelle misurate negli ultimi 25 anni e della effettiva capacità del recettore.

- 2 Negli interventi in zone industriali e in tutti i casi in cui è prevista un'intensa movimentazione di veicoli a servizio dell'attività produttiva, va inoltre previsto un impianto di trattamento fisico-chimico idoneo a rendere i reflui recapitabili in tabella 3 di cui al D.Lgs. n.152/99.
- 3 Nelle situazioni in cui ricorrano le condizioni di fattibilità naturale (presenza, nei primi 8 metri di profondità dal piano campagna, di acquifero insaturo e/o saturo non confinato, dotato di caratteristiche idrogeologiche tali da poter drenare i volumi idrici immessi), le acque pluviali possono essere disperse nel sottosuolo entro il primo acquifero. In questi casi, le acque da utilizzare saranno esclusivamente provenienti dai tetti degli edifici; le acque meteoriche raccolte su piazzali carrabili e no, ma posti al livello del suolo o comunque calpestabili e frequentabili anche solo da pedoni, non possono essere utilizzate per questo scopo.
- 3 La realizzazione dell'impianto di compensazione, le cui acque potranno essere utilizzate per i normali usi di manutenzione degli esterni (irrigazione orti e giardini, lavaggi di attrezzi, autovetture, ecc.), può quindi essere effettuata secondo due diverse modalità, secondo i casi:
  - a realizzazione di una vasca di accumulo, con o senza cisterna a tenuta (cisterna di utilità), dotata di sovrappieno da inserire lungo la rete di raccolta delle acque bianche, in tutti i casi in cui non sia presente un acquifero dotato di caratteristiche tali da poter ricevere afflussi idrici concentrati. La vasca dovrà avere la possibilità di svuotarsi autonomamente in tempi prolungati (almeno 1 giorno).
  - b realizzazione di un pozzo freatico dotato di caratteristiche geometriche (larghezza, profondità, finestratura, ecc.) tali da poter assorbire le quantità d'acqua di progetto. L'eventuale presenza di un pozzo freatico esistente (profondità non superiore ai m.12,00 dal p.c.), di cui sono dotate quasi tutte le case coloniche del comune, può consentire di immettere direttamente le acque dei pluviali.

- 4 In particolari situazioni, l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà l'opportunità di attuare la compensazione con dispersione in falda (caso b) in relazione alla vicinanza dell'area di progetto ad insediamenti e a infrastrutture esistenti: l'azione di ricarica della falda comporta l'innalzamento del livello statico locale per una distanza variabile, attorno al punto di immissione, in funzione dei parametri idrogeologici (trasmissività, permeabilità,...), ciò può produrre danni per esempio a terrapieni, vani interrati non impermeabilizzati, ecc
- 5 La compensazione con vasca a tenuta (caso a) è invece sempre possibile, e può essere praticata ovunque.

#### **Art.140 - Prescrizioni per la efficienza idraulica: strumenti urbanistici attuativi**

- 1 Le opere di compensazione di cui all'art.139 sono obbligatorie negli interventi soggetti a piani attuativi, e consisteranno nella raccolta delle acque di precipitazione meteorica, per quantità almeno equivalenti al 30% della superficie impermeabilizzata, al fine di compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e il conseguente apporto idraulico al recapito in misura superiore alla portata, per mancato assorbimento dalla superficie del suolo.

La stazione di accumulo ed equalizzazione dovrà essere dimensionata sulla base della precipitazione intensa locale più significativa tra quelle misurate negli ultimi 25 anni, e in rapporto alla effettiva capacità del recettore. Va inoltre previsto un impianto di trattamento fisico-chimico idoneo a rendere i reflui recapitabili in base alla tabella 3 di cui al D.Lgs. n.152/99, e successivo collegamento allo scola.

- 2 Per ridurre gli effetti di sottrazione di apporto idrico alla falda va realizzata una vasca di recupero di dimensioni adeguata al fabbisogno di operazioni di inaffiatura e lavaggio delle aree. Tale compensazione dovrà avvenire con la realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua dei pluviali sia all'interno degli edifici, ad esempio per gli scarichi dei servizi igienici (reti duali) art.25 L. n.152/99, sia all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi, irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità). La riutilizzazione dell'acqua di precipitazione, necessaria per compensare ampie superfici a parcheggio, può prevedere anche la raccolta delle acque di dilavamento dei piazzali stessi, ma solamente dopo aver separato le acque dei primi minuti di pioggia. La riutilizzazione dell'acqua di precipitazione per gli usi interni agli edifici, o irrigui (verde privato), presuppone i seguenti inderogabili obblighi:
  - che le acque raccolte siano esclusivamente provenienti dai tetti, e non da superfici carrabili o anche solo aperte al pubblico e calpestabili;
  - che le destinazioni delle acque di riciclo siano inibite per ogni forma di uso per cui sia richiesta acqua potabile;
  - che solo se indispensabili per il raggiungimento della quota del 30% di superficie impermeabile da "laminare", vengano utilizzate acque provenienti dal dilavamento di parcheggi o piazzali pedonali, dopo l'avvenuta separazione dei primi 5 minuti di pioggia in appositi impianti.
- 3 La fattibilità tecnica delle opere di compensazione (vasche di laminazione interrate con o senza cisterne di utilità, cisterne di riciclo nel sottotetto, laghetti, ecc.), deve essere valutata nella relazione geologico-tecnica, che accompagna obbligatoriamente (D.M. 11/03/88) lo strumento urbanistico attuativo. Il progetto delle opere di compensazione deve far parte integrante della progettazione di massima (fase del Piano Particolareggiato).
- 4 Per motivi di sicurezza degli edifici e tutela delle acque sotterranee, è comunque vietata la compensazione con immissione nella falda freatica nelle aree urbanizzate e densamente insediate.

## **TUTELA DELLA QUALITA' DELLE ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI PER LE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI E PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

### **Art.141 - Prescrizioni per la funzione residenziale sparsa**

- 1 Nel caso di interventi che comportino l'utilizzazione di un edificio rurale, o di parte di esso, la nuova edificazione, per lo smaltimento delle acque nere dovranno essere rispettate le disposizioni di legge riguardanti l'inquinamento delle acque e il regolamento comunale d'igiene vigente; in alternativa, potranno essere ammessi altri accorgimenti depurativi stabiliti con la competente ARPA, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

### **Art.142 - Prescrizioni per la funzione residenziale urbana**

- 1 Nelle zone da urbanizzare con un valore di vulnerabilità elevata (da individuare mediante indagine idrogeologica) la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa. Modalità costruttive che prevedano la realizzazione di un'apposita struttura di alloggiamento del collettore (controtubazione) sono da preferirsi.
- 2 Le aree di parcheggio autovetture con forte ricambio (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o significativi punti vendita) è opportuno siano impermeabilizzate, e, ove possibile, con raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere, o per la loro depurazione in sito (desoleazione, ecc.) e smaltimento nella rete bianca.

### **Art.143 - Prescrizioni per le nuove attività produttive**

- 1 Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento produttivo, per le aree a vulnerabilità estremamente elevata ed elevabile in cui richiamato dagli articoli precedenti si prescrive quanto segue.
- 2 Realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici.
- 3 Realizzare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, almeno per i primi m.20,00, con alloggiamento a fondo impermeabilizzato, finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale.
- 4 Impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e i pozzetti di raccolta convogliino in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso, da azionare in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi.
- 5 In caso di realizzazione di vani interrati è indispensabile predisporre opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.
- 6 In tutti i casi in cui, nel ciclo produttivo o lavorativo, sia previsto l'uso o lo stoccaggio, anche temporaneo, di sostanze idroinquinanti in fase liquida o solida solubile è opportuno che i serbatoi o

i depositi siano realizzati "fuori terra", in opportune strutture facilmente ispezionabili.

- 7 Per le attività produttive idroesigenti si dovrà verificare la possibilità di attuare per gradi il riciclo delle acque necessarie per il ciclo produttivo. In tutti i casi la possibilità di realizzare pozzi per il prelievo di acque sotterranee sarà condizionata alla realizzazione di impianti di riciclo che attuino il massimo di risparmio idrico possibile.

#### **Art.144 - Ambiti di tutela paesaggistica e naturalistica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)**

- 1 Sono definiti tali gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico (boschi, zone fluviali, ecc.), ovvero quelle aree in cui si deve operare per il recupero di tali valori; sono perimetrate e individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000.

Gli ambiti di tutela paesaggistica e naturalistica sono soggetti alle prescrizioni del P.T.C.P. della Provincia di Reggio Emilia.

- 2 Le aree ricadenti in ambiti di tutela ambientale e paesaggistica, se comprese in aziende agricole, possono concorrere alla formazione di A.I. ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria, a condizione che l'intervento di nuova edificazione sia realizzato per intero in zona E.
- 3 Negli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica gli interventi che incidono sui caratteri ambientali (abbattimento di alberature al alto fusto non legate alla produzione agricola, movimenti terra, ecc.), dovranno essere preventivamente autorizzati dal Sindaco, che ne valuta la compatibilità con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'ambiente preesistente.

Le infrastrutture pubbliche e tecniche dovranno essere soggette ad analoga valutazione.

- 4 E' in ogni caso vietata la sostanziale modifica dei profili naturali, la messa a coltura di aree boscate, l'asportazione di terreno naturale, l'accatastamento di materiali o prodotti agricoli di scarto.

- 5 Negli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica sono ammessi:

- **interventi su edifici esistenti** alla data di adozione del P.R.G., se conformi alle prescrizioni del P.T.C.P. Gli interventi di cui al presente punto possono essere realizzati tramite intervento diretto.
- **interventi tesi alla valorizzazione e migliore fruizione dei valori ambientali**, quali creazione di percorsi, zone di sosta e ristoro, servizi e attrezzature ricreative pubbliche e private.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova costruzione sono attuate attraverso intervento diretto; mentre la ristrutturazione urbanistica sarà attuata attraverso piano attuativo esteso ad una area ritenuta congrua dal punto di vista del conseguimento degli obiettivi di tutela ambientale.

Tale piano deve contenere, fra l'altro:

- la conservazione e il ripristino dell'ambiente naturale;
- l'individuazione della rete infrastrutturale, dei percorsi, dei punti panoramici, ecc.;
- l'individuazione delle attrezzature e servizi pubblici;
- l'individuazione delle attrezzature e servizi privati, limitati a destinazioni ricreative e realizzati mediante modesti interventi edilizi che, per materiali e tipologia costruttiva, siano compatibili con il contesto ambientale;
- le zone da assoggettare a vincolo assoluto, per la conservazione della flora e della fauna;

Gli elementi di cui sopra devono essere oggetto della convenzione di P.U.A.. In particolare ogni utilizzazione privata comporta adeguate garanzie convenzionali circa l'esecuzione delle necessarie opere di conservazione e ripristino dell'ambiente naturale, rispetto ad eventuali compromissioni precedentemente attuate (cave, destinazioni produttive, ecc.).

Devono essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- Indice di utilizzazione territoriale U.t. non superiore a 25 mq/ha;
- H.max. non superiore a m.3,50;
- D.c. non inferiore a m.10,00;
- D.s. non inferiore a m.20,00, e comunque nell'osservanza delle fasce di rispetto stradale

#### **Art.145 - Tutela degli elementi vegetativi del paesaggio**

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove progetti, anche attraverso specifici strumenti, finanziari e normativi, finalizzati ad interventi migliorativi per la valorizzazione paesaggistico-ambientale del territorio, attraverso al riquilibratura naturalistica degli ambienti (canali, rii e torrenti, siepi, filari e boschetti) che a ciò sono ormai vocati.

In particolare, anche attraverso accordi con le organizzazioni di categoria, cittadini e tecnici del settore, l'Amministrazione Comunale promuove e coordina l'utilizzo di fonti di finanziamento della Unione Europea per favorire i seguenti interventi: imboschimento di terreni agricoli, creazione di biotopi e percorsi naturalistici, salvaguardia e ripristino di filari, siepi, maceri ed aree umide in genere, fontanili e risorgive, ecc.

- 2 Il P.R.G. tutela gli elementi del paesaggio extraurbano che sono da conservare, in quanto in grado di determinarne la fisionomia, e che, comunque, sono di per se stessi di elevato valore ambientale. Tali elementi oggetto di tutela sono: i filari alberati esistenti, alberi isolati, e i gruppi arborei a valenza paesaggistica.

##### **Filari alberati esistenti, alberi isolati**

- 3 Vengono considerate oggetto di tutela tutte le alberate che insistono sulle strade carrabili, nonché tutti i filari dotati di rilievo paesaggistico, ambientale e storico-culturale.
- 4 E' vietato abbattere o danneggiare tutti gli alberi compresi nel filare tutelato; è fatto divieto di realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai due metri da ciascuna pianta; è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm. In caso di mancata ottemperanza ad una delle presenti prescrizioni è fatto obbligo al proprietario di sostituire l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zolla o vaso, con la circonferenza del fusto, misurata a un metro da terra, non inferiore ai 30 cm. (l'esemplare in questione, allevato in vaso o zollato opportunamente, dovrà essere approvato dai tecnici comunali).
- 5 Deroghe alle norme di cui al comma 4 (escluso l'obbligo di sostituzione) possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni agli alberi interessati. Per eventuali interventi di potatura e cura delle alberature si rimanda al Regolamento Comunale del Verde.

##### **Gruppi arborei a valenza paesaggistica**

- 6 Si tratta di raggruppamenti vegetazionali a prevalenza arborea, situati nei pressi di edifici rurali, ville o abitazioni o nei pressi di corsi d'acqua, o in qualunque ambito del territorio rurale. Per le dimensioni ridotte non rientrano tra le aree boscate, ma presentano comunque elevato valore naturalistico e/o paesaggistico.

- 7 Sono vietati l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione; è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili all'interno dell'area o ad una distanza inferiore a m.10,00 dal limite esterno del gruppo arboreo; è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm. In caso di mancata ottemperanza alle norme in questione la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della stessa specie, di altezza non inferiore ai 120 cm. per gli arbusti e con la circonferenza del fusto, misurata a un metro da terra, non inferiore ai 30 cm. per gli alberi (gli esemplari in questione, allevati in vaso o zollati opportunamente, dovranno essere approvati dai tecnici comunali).

#### **Art.146 - Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi**

- 1 Il P.R.G. promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per la cittadinanza.
- 2 L'Amministrazione Comunale predispone con la collaborazione delle Associazioni professionali, culturali e imprenditoriali, un Regolamento per la promozione della qualità edilizia; in esso sono definiti i requisiti di qualità di cui un'opera edilizia deve disporre per ricevere il riconoscimento da parte del Comune di Casalgrande.
- 3 I contenuti e gli obiettivi che saranno oggetto di Regolamento sono:
- Sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici
  - Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
  - Qualità ecologica: aspetti bioclimatici, correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi
  - Risparmio energetico: riduzione dei consumi energetici per effetto di scelte sull'architettura, le tecnologie e i materiali, gli impianti
  - Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (recupero idrico, raccolta differenziata, ecc.)
  - Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
  - Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo
  - Concorso alla qualità urbana: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano
- 4 I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata saranno considerati meritevoli di acquisire il marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale fruiranno di un incentivo costituito da un incremento del 5% delle possibilità edificatorie fissate dal P.R.G.

Altre forme di incentivazione potranno essere messe a punto dal Comune, anche d'intesa con soggetti economici e sociali e Associazioni culturali.

#### **Art.147/a - Zone di rispetto dei campi acquiferi A.G.A.C. (ai sensi del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236 in attuazione della Direttiva CEE n.80/778).**

Allo scopo di garantire nel tempo la conservazione di adeguati standards di qualità della risorsa idropotabile sotterranea destinata al consumo umano, ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n.236 vengono individuate le Zone di rispetto dei campi acquiferi AGAC presenti nel territorio

perifluviale del Fiume Secchia.

I campi acquiferi AGAC presenti nel territorio considerato corrispondono, da monte verso valle, alle seguenti localizzazioni:

- a) **Campo pozzi "Salvaterra"**, ubicato a sud - est della frazione di Salvaterra e costituito da n.6 unità;
- b) **Campo pozzi "Salvaterra Nord"**, ubicato a nord del nucleo abitato di Case Galliani ed attualmente costituito da n.1 unità a carattere sperimentale (n.4 unità in esercizio a definitivo regime);
- c) **Campo pozzi "San Donnino"**, ubicato a est della località di Case Secchia e costituito da n.2 unità in esercizio.

Per quanto attiene al Campo pozzi "Salvaterra", viene adottata una delimitazione definita con criterio temporale secondo la metodologia C.N.R. (Gruppo Nazionale Difesa Catastrofi Idrogeologiche, 1988) ed articolata in Zona di Rispetto Ristretta (ZRR) e Zona di Rispetto Allargata (ZRA). Il criterio temporale consiste nella definizione di una estensione territoriale attorno al punto di captazione corrispondente al tempo impiegato dal flusso idrico per compiere un determinato percorso e raggiungere il punto medesimo. Tale lasso temporale, definito "tempo di sicurezza", viene stabilito in 60 giorni per la Zona di Rispetto Ristretta (ZRR) e in 365 giorni per la Zona di Rispetto Allargata (ZRA). Le superfici pertinenti alla ZRR e alla ZRA vengono pertanto delimitate sulla base dei tempi di arrivo del potenziale inquinante all'opera di presa, mediante identificazione di linee isocrone derivanti dall'unione dei punti di eguale tempo di arrivo del flusso idrico al punto di captazione.

La zona di rispetto relativa al Campo pozzi "Salvaterra Nord" resta invece provvisoriamente definita secondo criterio geometrico, nei limiti e alle condizioni stabilite dal successivo articolo.

I contenuti normativi riportati nel successivo articolato rivestono carattere complementare rispetto alle disposizioni relative a ciascuna zona omogenea ricadente nelle Zone di rispetto ai campi acquiferi; essi inoltre costituiscono disciplina integrativa relativamente ad insediamenti, destinazioni e realizzazioni infrastrutturali attualmente non ricompresi nel territorio delimitato.

Apposita simbologia grafica, riportata nelle tav. S in scala 1:5000, contraddistingue le diverse categorie relative alle zone di rispetto dei campi acquiferi.

**Art.147/b - Zona di rispetto ristretta (ZRR) definita secondo criterio temporale (metodologia C.N.R. - G.N.D.C.I., 1988); territorio ricompreso entro la linea isocrona di 60 gg. graficamente adeguata ai fini di una più agevole identificazione sul territorio.**

La delimitazione della Zona di Rispetto Ristretta (ZRR) è definita con criterio temporale, relativamente al punto di captazione idrica, sulla base di un tempo di sicurezza pari a 60 giorni. Rispetto al tracciato della linea isocrona derivato dal programma di calcolo, in sede di cartografia progettuale viene adottata una delimitazione graficamente adeguata e semplificata ai fini di una più agevole identificazione sul territorio. La curva di tipo "adeguato" è stata ricavata rettificando per eccesso il tracciato originario e ricomprendendovi porzioni di territorio inizialmente escluse dalla ZRR.

All'interno della Zona di Rispetto Ristretta (ZRR) sono vietate le seguenti attività e realizzazioni, ai sensi del comma 2 dell'art.6 del DPR 24 maggio 1988, n.236:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami ancorché depurati;
- b) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- c) impianti e strutture di depurazione di acque reflue, comprese quelle di origine zootecnica;

- d) bacini di accumulo e contenitori per lo stoccaggio di liquami zootecnici;
- e) pozzi dispersori;
- f) impianti per il trattamento di rifiuti; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio anche provvisorio di rifiuti tossico-nocivi;
- h) insediamenti costituiti da centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili e di beni di consumo durevoli (domestici o assimilabili);
- i) insediamento di nuove attività estrattive;
- l) perforazione di nuovi pozzi a qualunque uso destinati;
- m) spandimento e applicazione a pieno campo di fertilizzanti, diserbanti, antiparassitari e fitoregolatori di sintesi;
- n) spandimento di liquami zootecnici e fanghi provenienti da processi di depurazione;
- o) accumulo al suolo di deiezioni animali, anche su platea impermeabilizzata;
- p) accumulo al suolo di fertilizzanti organici;
- q) stabulazione libera e pascolo di bestiame;
- r) insediamento di attività comportanti impiego, produzione e stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose;
- s) insediamento di aree cimiteriali;
- t) realizzazione di fondazioni profonde;
- u) stoccaggi interrati per idrocarburi da riscaldamento;
- v) condotte destinate al trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

Gli insediamenti e le realizzazioni di seguito distinte in "esistenti" (E) e "di nuova realizzazione" (N) risultano pertanto assoggettate alla seguente disciplina, in conformità a quanto disposto dal precedente comma:

## **ZOOTECNIA**

### **1) ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

(E) trasferimento pianificato per allevamenti di qualsiasi categoria e dimensione.

(N) divieto di insediamento.

### **2) BACINI DI ACCUMULO PER LIQUAMI ZOOTECNICI**

(E) obbligo di smantellamento ed eventuale bonifica del substrato, fatta salva deroga temporanea correlata ai tempi di trasferimento pianificato di cui al punto 1.

(N) divieto di realizzazione.

### **3) PLATEE PER DEIEZIONI ANIMALI**

(E) obbligo di smantellamento ed eventuale bonifica del substrato, fatta salva deroga temporanea correlata ai tempi di trasferimento pianificato di cui al punto 1.

(N) divieto di realizzazione.

### **4) POZZI NERI A TENUTA PER LIQUAMI ZOOTECNICI**

(E) obbligo di smantellamento ed eventuale bonifica del substrato, fatta salva deroga temporanea correlata ai tempi di trasferimento pianificato di cui al punto 1.

(N) divieto di realizzazione.

## **INFRASTRUTTURE VIARIE E PARCHEGGI**

### **5) PARCHEGGI PUBBLICI**

(E) categoria non ricadente in ZRR.

(N) divieto di realizzazione.

**6) VIABILITA' AUTOSTRADALE**

(E) categoria non ricadente in ZRR.

(N) divieto di realizzazione.

**7) VIABILITA' ORDINARIA AD ELEVATO TRAFFICO**

(E) categoria non ricadente in ZRR.

(N) divieto di realizzazione.

**8) VIABILITA' SECONDARIA**

(E) obbligo di adeguamento mediante impermeabilizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche.

(N) divieto di realizzazione.

**9) VIABILITA' VICINALE**

(E) obbligo di adeguamento mediante impermeabilizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche, con esclusione dei segmenti non asfaltati.

(N) divieto di realizzazione.

**OPERE IDRAULICHE E ALTRE INFRASTRUTTURE LINEARI**

**10) COLLETTORI DI ACQUE METEORICHE**

(E) obbligo di adeguamento mediante impermeabilizzazione, se connessi a piazzali e strade; consentito ampliamento della sezione finalizzato ad adeguare la portata.

(N) consentita realizzazione ex novo, con criteri costruttivi sopra riportati.

**11) COLLETTORI IMPERMEABILIZZATI DI ACQUE REFLUE (NERE E MISTE)**

(E) verifica della effettiva impermeabilità e predisposizione di eventuali interventi atti a garantire condizioni di perfetta tenuta idraulica. Consentito ampliamento della sezione finalizzato ad adeguare la portata, esclusivamente con criteri costruttivi sopra riportati.

(N) consentita realizzazione ex novo, esclusivamente con criteri costruttivi sopra riportati. Per tracciati di nuova realizzazione è prescrittiva la adozione di percorsi tendenti a raggiungere l'esterno della ZRR secondo direttrici di minimo sviluppo planimetrico, allo scopo di privilegiare tracciati il più possibile esterni alla zona stessa.

**12) CANALI DI SCOLO A CIELO APERTO NON IMPERMEABILIZZATI**

(E) obbligo di adeguamento mediante impermeabilizzazione o sostituzione con collettori a perfetta tenuta idraulica.

(N) divieto di realizzazione.

**13) CANALIZZAZIONI IRRIGUE**

(E) consentite, istituendo in parallelo un programma di monitoraggio atto a verificare nel tempo le caratteristiche delle acque convogliate. Il mantenimento in esercizio delle canalizzazioni ed il relativo impiego a scopi irrigui delle acque convogliate è condizionato al rispetto dei parametri di qualità fissati dalle disposizioni normative vigenti in materia. Il programma di monitoraggio, attuato a cura dell'Ente di bonifica, dovrà essere validato dal Servizio di Igiene Pubblica della Azienda Unità Sanitaria Locale territorialmente competente.

(N) consentita realizzazione ex novo, nel rispetto delle condizioni sopra riportate.

**14) METANODOTTI DI PRIMA CATEGORIA**

(E) categoria ricadente nel solo Campo pozzi "Salvaterra Nord". In assenza di delimitazione della Zona di rispetto secondo il criterio temporale, non risulta attualmente possibile stabilire se l'infrastruttura ricade in ZRR o in ZRA.

(N) divieto di realizzazione.

#### **ATTIVITA' ESTRATTIVE E LAVORAZIONI CONNESSE**

##### **15) ATTIVITA' ESTRATTIVE**

(E) ritombamento con materiali di esclusiva origine naturale e recupero mediante destinazione finale ad indirizzo naturalistico.

(N) divieto di insediamento.

##### **16) IMPIANTI DI LAVORAZIONE DEI MATERIALI ESTRATTIVI**

(E) categoria non ricadente in ZRR.

(N) divieto di insediamento.

#### **ELEMENTI COSTITUTIVI DI EDIFICI E RELATIVE DOTAZIONI**

##### **17) FOSSE BIOLOGICHE E IMHOFF**

(E) obbligo di smantellamento (con eventuale bonifica del substrato) e adozione di soluzioni alternative.

(N) divieto di realizzazione.

##### **18) POZZI NERI A TENUTA**

(E) consentiti esclusivamente per edifici non collegabili alla rete fognaria AGAC; obbligo di verifica della effettiva impermeabilità e predisposizione di eventuali interventi atti a garantire condizioni di perfetta tenuta idraulica.

(N) divieto di realizzazione.

##### **19) POZZI DISPERSORI**

(E) obbligo di smantellamento e adozione di soluzioni alternative.

(N) divieto di realizzazione.

##### **20) OPERE DI COLLETTAMENTO AI RICETTORI DI ACQUE REFLUE (NERE E MISTE)**

(E) verifica delle condizioni di tenuta idraulica e predisposizione di eventuali interventi atti a migliorare le condizioni di sicurezza.

(N) consentita realizzazione ex novo, con criteri costruttivi atti a garantire condizioni di perfetta tenuta idraulica.

##### **21) CISTERNE INTERRATE PER IDROCARBURI DA RISCALDAMENTO**

(E) eliminazione pianificata in relazione alla possibilità di collegamento con la rete AGAC del gas metano o sostituzione con idrocarburi a stoccaggio non interrato.

(N) divieto di realizzazione.

##### **22) POZZI IDRICI PER FORNITURE DOMESTICHE DI ACQUA POTABILE**

(E) consentiti esclusivamente per edifici non collegabili alla rete idrica AGAC, previa verifica di compatibilità costruttiva e gestionale con le condizioni idrogeologiche locali.

In caso di disattivazione, obbligo di chiusura e messa in sicurezza secondo modalità disposte dalla competente autorità o eventuale acquisizione alla rete di monitoraggio.

(N) divieto di realizzazione.

**Art.147/c - Zona di rispetto allargata (ZRA) definita secondo criterio temporale (metodologia C.N.R. - G.N.D.C.I., 1988); territorio ricompreso entro la linea isocrona di 365 gg. graficamente adeguata ai fini di una più agevole identificazione sul territorio.**

La delimitazione della Zona di Rispetto Allargata (ZRA) è definita con criterio temporale,

relativamente al punto di captazione idrica, sulla base di un tempo di sicurezza pari a 365 giorni. Rispetto al tracciato della linea isocrona derivato dal programma di calcolo, in sede di cartografia progettuale viene adottata una delimitazione graficamente adeguata e semplificata ai fini di una più agevole identificazione sul territorio. La curva di tipo "adeguato" è stata ricavata rettificando per eccesso il tracciato originario e ricomprendendovi porzioni di territorio inizialmente escluse dalla ZRA.

All'interno della Zona di Rispetto Allargata (ZRA) sono vietate le attività e le realizzazioni indicate alle lettere a), b), c), f), g), h), l), m), n), p), q), r), s), t), u), v) del precedente articolo.

Gli insediamenti e le realizzazioni di seguito distinte in "esistenti" (E) e "di nuova realizzazione" (N) risultano pertanto assoggettate alla seguente disciplina, in conformità a quanto disposto dal precedente comma:

## **ZOOTECNIA**

### **23) ALLEVAMENTI ZOOTECHNICI**

(E) ammessi esclusivamente piccoli allevamenti bovini a stabulazione tradizionale, previo adeguamento stoccaggi.

(N) divieto di insediamento.

### **24) BACINI DI ACCUMULO PER LIQUAMI ZOOTECHNICI**

(E) consentiti esclusivamente se al servizio di allevamenti di categoria ammessa, previa impermeabilizzazione con geomembrane in polietilene ad alta densità (HDPE) o con materiali analoghi.

(N) consentita realizzazione ex novo o ampliamento degli esistenti secondo le modalità indicate dalla L.R. n.25/1990, unicamente se finalizzati ad adeguare la capacità di stoccaggio degli allevamenti ammessi.

### **25) PLATEE PER DEIEZIONI ANIMALI**

(E) sostituzione con nuove platee ad impermeabilizzazione artificiale.

(N) consentita realizzazione ex novo o ampliamento delle esistenti secondo criteri costruttivi sopra riportati, unicamente se finalizzati ad adeguare la capacità di stoccaggio degli allevamenti ammessi.

### **26) POZZI NERI A TENUTA PER LIQUAMI ZOOTECHNICI**

(E) consentiti esclusivamente se al servizio di allevamenti di categoria ammessa, previa verifica della effettiva impermeabilità e predisposizione di eventuali interventi atti a garantire condizioni di perfetta tenuta idraulica.

(N) consentita realizzazione ex novo o ampliamento degli esistenti secondo criteri costruttivi sopra riportati, unicamente se finalizzati ad adeguare la capacità di stoccaggio degli allevamenti ammessi.

## **INFRASTRUTTURE VIARIE E PARCHEGGI**

### **27) PARCHEGGI PUBBLICI**

(E) categoria non ricadente in ZRA.

(N) divieto di realizzazione.

### **28) VIABILITA' AUTOSTRADALE**

(E) categoria non ricadente in ZRA.

(N) divieto di realizzazione.

### **29) VIABILITA' ORDINARIA AD ELEVATO TRAFFICO**

(E) obbligo di adeguamento mediante impermeabilizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche, da dimensionare anche in funzione di possibili sversamenti di sostanze liquide tossiche; bordo-strada da corredare di barriere di contenimento atte ad evitare l'eventuale ribaltamento di autocisterne trasferenti sostanze di cui sopra.

(N) consentita realizzazione ex novo, con criteri costruttivi sopra riportati.

### 30) VIABILITA' SECONDARIA

(E) obbligo di adeguamento mediante impermeabilizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche.

(N) consentita realizzazione ex novo, con criteri costruttivi sopra riportati.

### 31) VIABILITA' VICINALE

(E) obbligo di adeguamento mediante impermeabilizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche, con esclusione dei segmenti non asfaltati.

(N) consentita realizzazione ex novo, con criteri costruttivi sopra riportati.

## **OPERE IDRAULICHE E ALTRE INFRASTRUTTURE LINEARI**

### 32) COLLETTORI DI ACQUE METEORICHE

(E) obbligo di adeguamento mediante impermeabilizzazione, se connessi a piazzali e strade; consentito ampliamento della sezione finalizzato ad adeguare la portata.

(N) consentita realizzazione ex novo, con criteri costruttivi sopra riportati.

### 33) COLLETTORI IMPERMEABILIZZATI DI ACQUE REFLUE (NERE E MISTE)

(E) verifica della effettiva impermeabilità e predisposizione di eventuali interventi atti a garantire condizioni di perfetta tenuta idraulica. Consentito ampliamento della sezione finalizzato ad adeguare la portata, esclusivamente con criteri costruttivi sopra riportati.

(N) consentita realizzazione ex novo, con criteri costruttivi sopra riportati.

### 34) CANALI DI SCOLO A CIELO APERTO NON IMPERMEABILIZZATI

(E) obbligo di adeguamento mediante impermeabilizzazione o sostituzione con collettori a perfetta tenuta idraulica.

(N) divieto di realizzazione.

### 35) CANALIZZAZIONI IRRIGUE

(E) consentite, istituendo in parallelo un programma di monitoraggio atto a verificare nel tempo le caratteristiche delle acque convogliate. Il mantenimento in esercizio delle canalizzazioni ed il relativo impiego a scopi irrigui delle acque convogliate è condizionato al rispetto dei parametri di qualità fissati dalle disposizioni normative vigenti in materia. Il programma di monitoraggio, attuato a cura dell'Ente di bonifica, dovrà essere validato dal Servizio di Igiene Pubblica della Azienda Unità Sanitaria Locale territorialmente competente.

(N) consentita realizzazione ex novo, nel rispetto delle condizioni sopra riportate.

### 36) METANODOTTI DI PRIMA CATEGORIA

(E) categoria ricadente nel solo Campo pozzi "Salvaterra Nord". In assenza di delimitazione della Zona di rispetto secondo il criterio temporale, non risulta attualmente possibile stabilire se l'infrastruttura ricade in ZRR o in ZRA.

(N) divieto di realizzazione.

## **ATTIVITA' ESTRATTIVE E LAVORAZIONI CONNESSE**

### 37) ATTIVITA' ESTRATTIVE

(E) ritombamento con materiali di esclusiva origine naturale e recupero mediante destinazione finale ad indirizzo naturalistico.

(N) divieto di insediamento.

#### 38) IMPIANTI DI LAVORAZIONE DEI MATERIALI ESTRATTIVI

(E) verifica di rispondenza ai parametri di qualità fissati dalle disposizioni normative vigenti, per quanto attiene alle acque di scarico derivanti dal processo di lavorazione degli inerti. In sede di autorizzazione allo scarico da parte dell'Autorità competente, è fatta salva la facoltà di stabilire eventuali limiti maggiormente restrittivi.

(N) divieto di insediamento.

#### ELEMENTI COSTITUTIVI DI EDIFICI E RELATIVE DOTAZIONI

##### 39) FOSSE BIOLOGICHE E IMHOFF

(E) obbligo di smantellamento (con eventuale bonifica del substrato) e adozione di soluzioni alternative.

(N) divieto di realizzazione.

##### 40) POZZI NERI A TENUTA

(E) consentiti esclusivamente per edifici non collegabili alla rete fognaria AGAC; obbligo di verifica della effettiva impermeabilità e predisposizione di eventuali interventi atti a garantire condizioni di perfetta tenuta idraulica. Consentito ampliamento con criteri costruttivi di cui sopra, unicamente se finalizzato ad adeguare la capacità di stoccaggio.

(N) divieto di realizzazione, ad eccezione dei casi in cui non risultino praticabili soluzioni alternative.

##### 41) POZZI DISPERSORI

(E) obbligo di smantellamento e adozione di soluzioni alternative.

(N) divieto di realizzazione.

##### 42) OPERE DI COLLETTAMENTO AI RICETTORI DI ACQUE REFLUE (NERE E MISTE)

(E) verifica delle condizioni di tenuta idraulica e predisposizione di eventuali interventi atti a migliorare le condizioni di sicurezza.

(N) consentita realizzazione ex novo, con criteri costruttivi atti a garantire condizioni di perfetta tenuta idraulica.

##### 43) CISTERNE INTERRATE PER IDROCARBURI DA RISCALDAMENTO

(E) eliminazione pianificata in relazione alla possibilità di collegamento con la rete AGAC del gas metano o sostituzione con idrocarburi a stoccaggio non interrato.

(N) divieto di realizzazione.

##### 44) POZZI IDRICI PER FORNITURE DOMESTICHE DI ACQUA POTABILE

(E) consentiti esclusivamente per edifici non collegabili alla rete idrica AGAC, previa verifica di compatibilità costruttiva e gestionale con le condizioni idrogeologiche locali.

In caso di disattivazione, obbligo di chiusura e messa in sicurezza secondo modalità disposte dalla competente autorità o eventuale acquisizione alla rete di monitoraggio.

(N) divieto di realizzazione.

**Art.147/d - Zone di rispetto provvisoriamente definite secondo criterio geometrico, da ridefinire con criterio temporale secondo la metodologia C.N.R. - G.N.D.C.I. a seguito di apposita indagine idrogeologica finalizzata alla caratterizzazione delle locali condizioni di vulnerabilità dell'acquifero.**

In assenza di indagini idrogeologiche e relative elaborazioni che consentano una delimitazione mediante criterio temporale, la Zona di rispetto relativa al Campo pozzi "Salvaterra Nord" è

provvisoriamente definita secondo criterio geometrico. In conformità con quanto stabilito dall'art.6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n.236 ed in attesa di definizione secondo criterio temporale, la Zona di rispetto è dimensionata con le seguenti modalità: territorio ricompreso entro semicerchi concentrici al punto di captazione, aventi raggio pari a mt.200 verso valle e mt.500 verso monte rispetto alla stimata direzione di flusso dell'acquifero.

Entro i dodici mesi successivi all'entrata in esercizio ordinario del Campo pozzi "Salvaterra Nord", l'Ente gestore (di concerto con l'Amministrazione Comunale) predispone una apposita indagine idrogeologica finalizzata alla definizione della Zona di rispetto secondo criterio temporale, con articolazione in Zona di Rispetto Ristretta (ZRR) e Zona di Rispetto Allargata (ZRA).

In via transitoria e sino alla data di entrata in vigore degli adeguamenti urbanistici derivanti dal recepimento di quanto previsto dal precedente comma, all'interno del territorio di cui al presente sottoparagrafo è adottata la disciplina relativa alla Zona di Rispetto Ristretta (ZRR).

## **TITOLO V - NORME FINALI**

### **Art.148 - Conferma delle perimetrazioni di zone e piani di recupero**

Ai fini della applicazione della Legge n.457/78 sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero ed ai piani di recupero già deliberati dal Consiglio Comunale.

### **Art.149 - Vincoli territoriali diversi**

Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole di P.R.G., hanno efficacia vincoli e limitazioni alla edificabilità apposti dagli enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per aeroporti, depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, ecc..

### **Art.150 - Prescrizioni particolari sulla problematica sismica**

Il Comune, adeguerà la propria strumentazione ai criteri di cui all'art.6 della L.R. n.35/84, al fine di rendere compatibili le previsioni della Variante Generale al P.R.G. con i caratteri sismici del territorio e con le misure di protezione civile. In tale sede dovrà essere verificata anche la compatibilità fra la destinazione edificatoria delle aree e il rispetto dei limiti relativi a distanze ed altezze prescritti dalla Legge n.64/74 e dal D.M. 24 gennaio 1986.

### **Art.151 - Prescrizioni di carattere edilizio e rapporti con il Regolamento Edilizio**

- 1 Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G., dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, e di esecuzione degli strumenti attuativi del P.R.G.
- 2 Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme della Variante Generale al P.R.G. - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.

### **Art.152 - Facoltà di deroga**

- 1 Sono consentite deroghe alle prescrizioni della presente Variante Generale al P.R.G. nei limiti e nei termini previsti dalla Legislazione vigente, e in particolare dall'art.41 quater della Legge n.1150 17/08/1942 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Art.153 - Norme transitorie**

- 1 L'adozione della presente Variante Generale al P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.
- 2 Le aree soggette a piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione della presente Variante Generale al P.R.G. sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla avvenuta realizzazione delle previsioni in essi contenute e, comunque, non oltre il termine di scadenza in essi specificatamente previsto: ovvero, in mancanza di questo, non oltre il termine di 10 (dieci) anni.

Le disposizioni previste nel presente comma valgono anche per gli interventi diretti sottoposti a convenzionamento e/o atto unilaterale d'obbligo, a condizione che questi atti siano approvati e/o stipulati prima dell'adozione della Variante Generale al P.R.G..

- 3 Le concessioni ed autorizzazioni emanate in data anteriore all'adozione della presente Variante Generale al P.R.G. rimangono valide fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica.
- 4 Le convenzioni stipulate o atti unilaterali d'obbligo approvati dall'Amministrazione Comunale a seguito dell'approvazione di un progetto di inquadramento urbanistico per la sistemazione di aree produttive, conservano la loro efficacia fino al completamento dei lavori previsti od alla scadenza del termine di efficacia in essi previsto o, in mancanza, per il periodo massimo di 10 (dieci) anni. Decorso i termini di cui sopra, le parti del progetto di inquadramento inattuate saranno sottoposte alle previsioni del P.R.G. vigente. Nel periodo di validità delle convenzioni e/o atti unilaterali approvati, potranno essere introdotte varianti, ivi comprese le modifiche delle aree di sedime dei fabbricati, al progetto di inquadramento urbanistico, fatto salvo il rispetto degli indici edificatori fissati negli atti predetti.

In parziale deroga a quanto previsto dalla prima parte del presente comma 4, nel caso in cui le convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo predetti abbiano ad oggetto aree ricadenti in zona territoriale omogenea D del vigente PRG e in relazione ad essi siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi il cui termine di efficacia, eventualmente prorogato ai sensi di legge, venga a scadere in periodo successivo al 30 giugno 2012, i titolari della convenzione ovvero il presentatore dell'atto unilaterale d'obbligo ovvero ancora i rispettivi aventi causa, nel caso in cui le opere previste dalle medesime convenzioni o atti unilaterali d'obbligo non siano state interamente realizzate alla scadenza del termine di efficacia del titolo abilitativo, sono legittimati alla presentazione di nuova istanza per il rilascio di permesso di costruire (ai sensi della L.R. n.31/2002 smi), ovvero nuova segnalazione certificata di inizio attività SCIA (ai sensi del D.L. n.70/2011 e L.R. n.31/2002 smi), per il completamento e comunque l'ultimazione degli interventi resi possibili dalle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo di cui al presente comma 4, fermo restando che detti interventi dovranno essere ultimati, perentoriamente, entro e non oltre il 31 dicembre 2016, termine decorso il quale i titoli abilitativi rilasciati o presentati in forza della disposizione di cui al presente comma 4 decadranno di diritto per la parte non eseguita.

- 5 Le presenti norme di attuazione non si applicano ai Piani attuativi adottati o depositati (ai sensi degli artt.21 e 25 della Legge Regionale 47/78 s.m.i.) in data anteriore all'adozione delle presenti norme.

Per detti Piani la norma di riferimento è quella vigente alla data di adozione o deposito dei piani medesimi.

## **Art.154 - Norme finali**

### **1 Consultazione delle tavole di Piano Regolatore Generale**

Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole della Variante Generale al P.R.G. in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.

### **2 Norme abrogate**

Con l'entrata in vigore della presente Variante Generale al P.R.G. sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente ed ogni altra disposizione incompatibile.

Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, le definizioni e prescrizioni contenute nelle presenti Norme prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio vigente.

**ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.:**

(approvata il 5/12/2000 con D.G.R. n.2191, pubblicata sul BUR n.191 del 27/12/2000)

1. Tav. SD – scala 1:10.000 - Schema Direttore;
2. Tav. S-1 – scala 1:5.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
3. Tav. S-2 – scala 1:5.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
4. Tav. S-3 – scala 1:5.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
5. Tav. P-1 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
6. Tav. P-2 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
7. Tav. P-3 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
8. Tav. P-4 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
9. Tav. P-5 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
10. Tav. P-6 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
11. Tav. P-7 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
12. Tav. P-8 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
13. Tav. P-9 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
14. Tav. P-10 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
15. Tav. P-11 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
16. Tav. P-12 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
17. Tav. P-13 – scala 1:2.000 - Usi e modalità di trasformazione del territorio;
18. Tav. FR-1 – scala 1:2.000 - Perimetro di centro urbano e fasce di rispetto;
19. Tav. FR-2 – scala 1:2.000 - Perimetro di centro urbano e fasce di rispetto;
20. Tav. FR-3 – scala 1:2.000 - Perimetro di centro urbano e fasce di rispetto;
21. Legenda tavv. S-P;
22. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
23. Tav. ZT – scala 1:2.000 + Schede normative delle Zone di Trasformazione e Zone di Nuovo Insediamento ;
24. Relazione geologica - Note illustrative;
25. Relazione geologica - Documentazioni indagini geognostiche;
26. Relazione geologica - Norme Tecniche di Attuazione;
27. Tavola in scala 1:10.000 - Relazione geologica e Quadro d'Unione;
28. Relazione geologica - Carta geologica-geomorfologica;
29. Tavola in scala 1:10.000 Relazione geologica - Carta dei suoli;
30. Tavola in scala 1:10.000 Relazione geologica - Carta idrogeologica;
31. Relazione geologica - Carta della edificabilità;
32. Relazione geologica;
33. Relazione in merito alla potenziale esondabilità di aree poste in sinistra idraulica del fiume Secchia in località Veggia di Casalgrande.