



*Comune di Savignano sul Panaro*

*Variante al PRG anticipatoria del PSC*

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

*Testo comparato*

*(in rosso le aggiunte, ~~barrate~~ le abrogazioni)*

*Area Urbanistica – Edilizia e Attività Produttive*



**PRECEDENTI VARIANTI AL PRG:**

Variante Generale approvata con DGP n. 641 del 12/10/1999

Variante Specifica approvata con DGP n. 425 del 22/10/2002

Variante Specifica approvata con DCC n. 36 del 29/06/2006

Variante Specifica approvata con DCC n. 12 del 12/02/2007

Variante Specifica approvata con DCC n. 18 del 28/02/2008

Variante Specifica approvata con DCC n. 80 del 31/10/2008

Variante Specifica approvata con DCC n. 89 del 28/12/2009

Variante Specifica approvata con DCC n. 60 del 26/11/2013



## INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
CAPO I VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G. ....	1
Art. 1 Piano Regolatore Generale in forma associata.....	1
Art. 2 Fondamento giuridico e competenze del P.R.G.....	1
Art. 3 Elementi costitutivi del P.R.G.....	2
Art. 4 Validità ed efficacia del P.R.G.....	4
Art. 5 Piano dei servizi .....	6
Art. 6 Edifici preesistenti e previsioni di P.R.G. ....	6
Art. 7 Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica.....	7
CAPO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	9
Art. 8 Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	9
Art. 9 Modalità di attuazione del P.R.G. ....	9
Art. 10 Strumenti urbanistici attuativi .....	10
Art. 11 Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi .....	11
Art. 12 Attuazione per intervento edilizio diretto .....	15
CAPO III OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	16
Art. 13 Opere di urbanizzazione.....	16
Art. 14 Opere di urbanizzazione primaria .....	16
Art. 15 Opere di urbanizzazione secondaria e standard urbanistici .....	19
CAPO IV PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	21
Art. 16 Parametri e indici urbanistici .....	21
Art. 17 Utilizzazione degli indici .....	23
Art. 18 Parametri edilizi .....	24
Art. 19 Distanze.....	27
Art. 20 Carico idraulico sui bacini .....	30
CAPO V DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE .....	34
Art. 21 Definizioni.....	34
Art. 22 Restauro scientifico.....	34
Art. 23 Restauro e risanamento conservativo.....	35
Art. 24 Restauro e risanamento conservativo di tipo A.....	36
Art. 25 Restauro e risanamento conservativo di tipo B.....	37
Art. 26 Recupero e risanamento delle aree libere.....	37
Art. 27 Ristrutturazione edilizia .....	37
Art. 28 Ampliamenti.....	39
Art. 29 Demolizione senza ricostruzione .....	39
Art. 30 Demolizione e ricostruzione ELIMINATO .....	40
Art. 31 Ristrutturazione urbanistica .....	40
Art. 32 Interventi di nuova costruzione .....	40
Art. 33 Opere interne.....	41
Art. 34 Manutenzione straordinaria.....	42
Art. 35 Definizione degli interventi non rilevanti ai fini edilizi (attività libera).....	42

Art. 36 Modifica di destinazione d'uso .....	44
TITOLO II DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO .....	46
CAPO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE .....	46
Art. 37 Zone omogenee .....	46
Art. 38 Carattere vincolante delle destinazioni di zona.....	47
Art. 39 Usi .....	48
CAPO II VINCOLI E TUTELE.....	58
Art. 40 Zone di tutela dei corsi d'acqua .....	58
Art. 41 Zone di tutela dei pozzi acquedottistici.....	61
Art. 42 Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità.....	62
Art. 43 Zone di tutela di terrazzi fluviali e scarpate rocciose.....	63
Art. 44 Tutela dei crinali .....	64
Art. 45 Tutela dei calanchi .....	65
Art. 46 Zone di tutela delle Salse di Ospitaletto ELIMINATO .....	66
Art. 47 Parco delle Cince e Parco del Sasso Losco ELIMINATO.....	66
Art. 48 Zone boscate.....	67
Art. 49 Tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio .....	69
Art. 50 Esemplari arborei monumentali .....	73
Art. 51 Disciplina del verde privato .....	74
Art. 52 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico.....	77
Art. 53 Tutela dei manufatti architettonici di interesse storico .....	78
Art. 54 Tutela della viabilità storica.....	81
Art. 55 Tutela della viabilità panoramica.....	82
Art. 56 Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie.....	82
Art. 57 Fasce di rispetto di elettrodotti, metanodotti e depuratori .....	83
Art. 58 Ambiti di rispetto dei cimiteri .....	84
CAPO III ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	86
Art. 59 Zone omogenee A .....	86
Art. 60 Destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee A .....	87
Art. 61 Zone omogenee B.1 residenziali di vecchio impianto .....	89
Art. 62 Zone omogenee B.2 residenziali ad assetto urbanistico consolidato .....	91
Art. 63 Zone omogenee B.3 residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale.....	94
Art. 63 bis Zone omogenee Vp destinate al verde privato .....	96
Art. 64 Zone omogenee C residenziali di espansione .....	96
CAPO IV ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE E TURISTICO-ALBERGHIERA .....	101
Art. 65 Zone omogenee D .....	101
Art. 66 Zone omogenee D.1 artigianali e industriali prevalentemente edificate...101	
Art. 67 Zone omogenee D.2 artigianali e industriali di nuovo insediamento .....	103
Art. 68 Zone omogenee D.3 per attrezzature distributive prevalentem. edificate.105	
Art. 69 Zone omogenee D.4 per attrezzature distributive di nuovo insediamento 106	
Art. 70 Zone omogenee D.5 per attrezzature turistico-alberghiere prevalentemente edificate .....	108

Art. 71 Zone omogenee D.6 per attrezzature turistico-alberghiere di nuovo insediamento .....	108
Art. 72 Zone omogenee D.7 per attività terziarie e direzionali prevalentemente edificate .....	109
Art. 73 Zone omogenee D.8 per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento .....	110
Art. 74 Zone omogenee D.9 per attrezz. e servizi privati di interesse generale....	112
Art. 74 bis Zone omogenee D.10 destinate ad impianti di erogazione carburante	114
Art. 74 ter Zone agricole con attività produttive preesistenti.....	114
<b>CAPO V ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA.....</b>	<b>115</b>
Art. 75 Zone omogenee E.....	115
Art. 75 bis Interventi su edifici storici in territorio rurale .....	120
Art. 75 ter Interventi su edifici esistenti per finalità diverse dall'attività agricola	122
Art. 76 Zone omogenee E.1 agricole normali .....	124
Art. 77 Zone omogenee E.2 agricole di tutela amb. delle "alte" ELIMINATO....	131
Art. 78 Zone omogenee E.3 agricole di tutela paesaggistica delle "basse" e/o dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.....	131
Art. 79 Zone omogenee E.4 agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale .	137
Art. 80 Zone omogenee E.5 agricole di tutela delle aree collinari .....	143
<b>CAPO VI ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO .....</b>	<b>151</b>
Art. 81 Zone omogenee F.1 attrezzature pubbliche di interesse generale.....	151
Art. 82 Zone omogenee F.2 impianti sportivi e parchi di livello urbano e territoriale .....	152
Art. 83 Zone omogenee G servizi e attrezzature di quartiere e di nucleo insediativo	153
Art. 84 Zone omogenee G.1 servizi di quartiere o di nucleo insediativo.....	154
Art. 85 Zone omogenee G.2 verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo.....	155
<b>CAPO VII VIABILITA' E PARCHEGGI .....</b>	<b>156</b>
Art. 86 Zone destinate alla viabilità .....	156
Art. 87 Parcheggi.....	158
Art. 88 Caratteristiche tipologiche dei parcheggi.....	160
Art. 89 Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (Pp) .....	161
Art. 90 Percorsi ciclabili.....	164
<b>NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>165</b>
Art. 91 Disposizioni geologico-geotecniche .....	165
<b>ALLEGATI:</b>	
<b>Comparto C4 "Il Sambuco" .....</b>	<b>164</b>





## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.**

#### **Art. 1 Piano Regolatore Generale in forma associata**

1. Il presente P.R.G. è redatto in forma associata per il territorio dei Comuni di Vignola, Savignano s.P. e Marano s.P. ed assume validità per ciascun ambito comunale mediante l'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, redatte unitariamente per i tre Comuni, e degli elaborati grafici di cui al successivo art. 3, redatti per ciascun ambito comunale in conformità alle disposizioni di legge.
2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione definiscono prescrizioni complessive per i tre Comuni, che si applicano a ciascuno di essi per le parti che lo riguardano, con riferimento specifico alle tavole di piano che interessano ciascun ambito territoriale comunale.

#### **Art. 2 Fondamento giuridico e competenze del P.R.G.**

1. Il P.R.G. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio entro ciascun ambito amministrativo comunale, in funzione delle esigenze di sviluppo economico e sociale della popolazione, della tutela dei valori culturali e ambientali, della salvaguardia e della valorizzazione delle risorse naturali e produttive.
2. La presente disciplina del P.R.G. detta disposizioni generali e specifiche per gli interventi di trasformazione fisica e per i modi d'uso del territorio e degli immobili ricadenti entro il territorio comunale, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.
3. Il P.R.G. è stato elaborato ai sensi della Legge n. 1150/42 e succ. modif. ed integr. e della Legge Regionale n. 47/78 e succ. modif. ed integr., con particolare riferimento alla Legge Regionale n. 6/95 e nel rispetto delle altre norme legislative in materia di pianificazione urbanistica, di tutela e uso del territorio.
4. Le previsioni del P.R.G. si conformano inoltre alle disposizioni e indicazioni della pianificazione regionale e provinciale con particolare riferimento a:
  - Piano Territoriale Regionale dell'Emilia Romagna (P.T.R.),
  - Piano Territoriale Regionale Paesistico dell'Emilia Romagna (P.T.P.R.),

- Schema di Piano Territoriale Infraregionale della Provincia di Modena (P.T.I.).
5. In conseguenza dell'adozione ed approvazione del presente P.R.G., la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli elaborati grafici del P.R.G. che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso nell'intero territorio comunale.

### **Art. 3 Elementi costitutivi del P.R.G.**

1. Sono elementi costitutivi del P.R.G. del Comune di Vignola:
  - RELAZIONE ILLUSTRATIVA,
  - NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE,
  - RELAZIONE GEOTECNICA DEL COMUNE DI VIGNOLA
  - CATALOGAZIONE DEI MANUFATTI ARCHITETTONICI NEGLI INSEDIAMENTI URBANI STORICI DEL COMUNE DI VIGNOLA (Vignola e Campiglio),
  - RILEVAMENTO DEI MANUFATTI ARCHITETTONICI DI INTERESSE STORICO del Comune di Vignola,
  - Elaborati grafici di P.R.G.:
    - Tav. 1.1...3 - rapp. 1:10.000  
SINTESI DEI PRG IN FORMA ASSOCIATA
    - Tav. V.2.1...7 - rapp. 1: 5.000  
DESTINAZIONI DI ZONA (n. 7 tavole)
    - Tav. V.3 - rapp. 1: 1.000  
ZONE OMOGENEE A: Unità Minime e Categorie di Intervento
  
2. Sono elementi costitutivi del P.R.G. del Comune di Savignano s.P.:
  - RELAZIONE ILLUSTRATIVA,
  - NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE,
  - RELAZIONE GEOTECNICA DEL COMUNE DI SAVIGNANO S.P.
  - CATALOGAZIONE DEI MANUFATTI ARCHITETTONICI NEGLI INSEDIAMENTI URBANI STORICI DEL COMUNE DI SAVIGNANO SUL PANARO (Savignano/ Doccia),
  - CENSIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI E EDIFICI D'INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE;
  - Elaborati grafici di P.R.G.:
    - Tav. 1.1...3 - rapp. 1:10.000  
SINTESI DEI PRG IN FORMA ASSOCIATA
    - Tav. S.2.1...11 - rapp. 1: 5.000  
DESTINAZIONI DI ZONA (n. 11 tavole)

- Tav. S.3 - rapp. 1: 1.000  
ZONE OMOGENEE A: Unità Minime e Categorie di Intervento
  - PIANO DEI SERVIZI ai sensi della LR 47/78 e s. m. art.13
3. Sono elementi costitutivi del P.R.G. del Comune di Marano s.P.:
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA,
  - NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE,
  - RELAZIONE GEOTECNICA DEL COMUNE DI MARANO S.P.
  - CATALOGAZIONE DEI MANUFATTI ARCHITETTONICI NEGLI INSEDIAMENTI URBANI STORICI DEL COMUNE DI MARANO SUL PANARO (Marano, Rodiano Villabianca/Ca' Bernabei, Festà Castello, Denzano, Ca' Bernardoni, Ca' Salata, Ca' Rivara),
  - RILEVAMENTO DEI MANUFATTI ARCHITETTONICI DI INTERESSE STORICO del Comune di Marano s.P.,
  - Elaborati grafici di P.R.G.:
    - Tav. 1.1...3 - rapp. 1:10.000  
SINTESI DEI PRG IN FORMA ASSOCIATA
    - Tav. M.2.1...12 - rapp. 1: 5.000  
DESTINAZIONI DI ZONA (n. 12 tavole)
    - Tav. M.3 - rapp. 1: 1.000  
ZONE OMOGENEE A: Unità Minime e Categorie di Intervento
4. Sono inoltre elementi costitutivi del P.R.G. in forma associata dei Comuni di Vignola, Savignano s.P. e Marano s.P. gli elaborati dell'”INDAGINE AMBIENTALE”:
- Fascicolo N.1 “Geologia e geomorfologia”
  - Fascicolo N.1 Bis “Calanchi”
  - Fascicolo N.2 “Idrologia e idraulica”
  - Fascicolo N.3 “Idrogeologia ed infiltrabilità dei suoli”
  - Fascicolo N.4A “Vulnerabilità acque sotterranee”
  - Fascicolo N.4B “Uso reale del suolo”
  - Fascicolo N.4C “Unità fisiche di paesaggio”
  - Fascicolo N.5 “Tavole” (riferite ai fascicoli N. 1, 2, 3, 4A, 4B, 4C)
    - Tavola N.1 Carta idromorfologica (A) - Scala 1:10.000
    - Tavola N.1 Carta idromorfologica (B) - Scala 1:10.000
    - Tavola N.2 Carta geomorfologica (A) - Scala 1:10.000
    - Tavola N.2 Carta geomorfologica (B) - Scala 1:10.000
    - Tavola N.3 Reticolo idraulico principale e rete fognaria
    - Tavola N.4 Carico idraulico sui bacini
    - Tavola N.5 Censimento e riqualificazione del reticolo idrografico
    - Tavola N.6 Carta idrogeologica (isofreatiche e isopieze) - Scala 1:25.000
    - Tavola N.7 Carta della soggiacenza della falda - Scala 1:25.000
    - Tavola N.8 Planimetria zone di protezione pozzi pubblici  
Scala 1:10.000

- Tavola N.9 Carta topografica (altimetria, idrografia, viabilità, urbano)  
Scala 1:25.000
- Tavola N.10 Modello digitale del terreno con fasce altimetriche  
Scala 1:25.000
- Tavola N.11 Carta clivometrica - Scala 1:25.000
- Tavola N.12 Carta geolitologica (A) - Scala 1:10.000
- Tavola N.12 Carta geolitologica (B) - Scala 1:10.000
- Tavola N.13 Carta dell'infiltrabilità del suolo e delle isobate del tetto delle  
ghiaie - Scala 1:25.000
- Tavola N.14 Aggiornamento della carta della pericolosità ambientale  
Scala 1:25.000
- Tavola N.15 Carta della vulnerabilità per infiltrazione - Scala 1:25.000
- Tavola N.16 Carta dell'uso reale del suolo al 1955 - Scala 1:25.000
- Tavola N.17 Carta dell'uso reale del suolo al 1979 - Scala 1:25.000
- Tavola N.18 Carta dell'uso reale del suolo al 1989 - Scala 1:25.000
- Tavola N.19 Carta della dinamica dell'uso reale del suolo al 1955/79  
Scala 1:25.000
- Tavola N.20 Carta della dinamica dell'uso reale del suolo al 1979/89  
Scala 1:25.000
- Tavola N.21 Carta delle unità fisiche del paesaggio - Scala 1:25.000
- Tavola N.22 Carta delle aree di degrado ambientale - Scala 1:25.000
- Fascicolo N.6A "Proposte Urbanistico-Normative"  
- Tavola A "Carta dei Vincoli" - Scala 1:10.000  
- Tavola B "Carta dei Vincoli" - Scala 1:10.000
- Fascicolo N.6B "Proposte Urbanistico-Normative"
- Fascicolo N.6C "Proposte Urbanistico-Normative"
- "Proposte Urbanistico-Normative" Tavola "Ambiti territoriali ottenuti dalla  
correlazione tra unità di paesaggio (Udp) e grado di vulnerabilità per infiltrazione  
(vuld)"

#### **Art. 4 Validità ed efficacia del P.R.G.**

1. Il presente P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni. Esso si basa su elementi di previsione decennale e può essere soggetto a varianti, nei modi e nelle procedure di legge.
2. Sopravvenute determinazioni di legge o di piani territoriali sovraordinati saranno operanti secondo modi e tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi. Varianti di adeguamento del presente P.R.G. saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi.

3. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle amministrazioni pubbliche, con esclusione per i casi previsti dalla legislazione vigente.
4. Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G., in caso di non corrispondenza o di dubbio interpretativo fra NTA ed elaborati grafici, prevale la norma scritta. In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.
5. Ai fini di una corretta lettura delle simbologie grafiche adottate negli elaborati grafici di P.R.G., si precisa che il computo delle superfici delle zone deve essere effettuato misurando fino alla metà (asse) dello spessore del segno di delimitazione delle zone stesse. Quando il limite di zona coincide con un altro limite (ad es.: comparto soggetto a strumento urbanistico attuativo), quest'ultimo è sovrapposto al limite di zona ed il riferimento da assumere per le misurazioni è quindi sempre la metà (asse) dello spessore del segno di delimitazione del comparto/zona.
6. Il P.R.G. costituisce riferimento prescrittivo limitatamente alle simbologie riportate sulla cartografia di piano. La base cartografica non costituisce certificazione probante relativamente alla forma e alla localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati.
7. Dalla data di adozione del presente P.R.G., fino alla sua definitiva approvazione, si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3.11.1952, n. 1902 e succ. modif. ed integr..
8. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste nell'ambito del territorio comunale, oltre alle prescrizioni delle presenti NTA, dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Comunale di Igiene e di altri piani e programmi approvati.
9. In caso di contrasto o difformità fra le presenti NTA ed il Regolamento Edilizio, prevalgono le NTA.
10. Gli interventi riguardanti attività commerciali e pubblici esercizi dovranno rispettare le prescrizioni dei relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione vigente in materia, nel rispetto delle norme di zona previste dal presente P.R.G..

## **Art. 5 Piano dei servizi**

1. Il Piano dei Servizi, elaborato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e succ. modif., costituisce parte integrante del P.R.G.; ad esso si rimanda per una compiuta definizione del sistema dei servizi previsti e per la verifica degli standards di cui all'art. 46 della medesima L.R.
2. Non sono computabili al fine del raggiungimento degli standards per aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport le aree di rispetto stradale, ferroviario demaniale e cimiteriale.
3. Le facoltà di monetizzazione di aree per parcheggi di urbanizzazione primaria previste nell'ambito delle zone omogenee D.1 e D.3, di cui al successivo art. 87 delle presenti NTA, sono subordinate alla verifica della dotazione di spazi a parcheggio entro un conveniente intorno.
4. Analogamente, l'attuazione degli interventi su singoli lotti, già destinati ad attrezzature di servizio, verde pubblico o a parcheggi dal precedente PRG e riclassificati con altra destinazione di zona dal presente PRG, è subordinata alla verifica della dotazione di spazi pubblici, a verde e a parcheggi entro un conveniente intorno.

## **Art. 6 Edifici preesistenti e previsioni di P.R.G.**

1. Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle NTA del presente P.R.G., sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento.
2. Sono considerati conformi al presente P.R.G. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, espressa in Superficie ~~Utile~~ **complessiva**, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
3. Le concessioni ed autorizzazioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti siano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzativi o da altre norme di legge.

4. Gli edifici esistenti in totale contrasto con le NTA di zona, nonché quelli difformi per la sola consistenza (~~Su~~ Sc) o per la sola destinazione d'uso in essere sono suscettibili esclusivamente di interventi di adeguamento alle prescrizioni di zona del presente P.R.G..
5. Possono tuttavia essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisorie, con le esclusioni previste dalla legislazione vigente, da maggiori limitazioni espressamente indicate dalle NTA e da specifiche discipline particolareggiate in vigore.

#### **Art. 7 Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica**

1. In tutte le aree a destinazione pubblica di cui al Titolo II, Capo VI delle presenti NTA, che risultano libere, oppure edificate ma con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni della presente disciplina, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, a condizione che le suddette utilizzazioni non possano prefigurare in alcun modo pregiudizio o compromissione per la destinazione finale, ai sensi delle previsioni di P.R.G., delle aree interessate.
2. Tali autorizzazioni sono a titolo precario e si intendono rilasciate alla condizione che esse decadano a tutti gli effetti con l'atto amministrativo di avvio dell'attuazione del P.R.G. nelle zone interessate. L'atto autorizzativo dovrà comunque contenere la specificazione delle finalità e dei termini di durata della utilizzazione provvisoria, nonché eventuali vincoli e condizioni per la sua realizzazione.
3. In ogni caso, il Sindaco può procedere con provvedimento immediato alla revoca dell'autorizzazione, qualora la utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, molestia, intralcio alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.
4. Il richiedente si impegna a restituire l'area alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.
5. Le utilizzazioni che possono essere autorizzate, salvaguardando in ogni caso la vegetazione arborea esistente, sono:
  - il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria di eventuali edifici esistenti;
  - il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione comunque dello spandimento dei liquami per fertirrigazione;
  - la realizzazione di manufatti, individuati ai sensi dell'art. 32, comma 4° delle presenti norme, per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purché di tipo leggero, non in

contrasto con il decoro urbano, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi e di altezza massima non superiore a m. 3, con fondazioni superficiali, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dalle presenti NTA e con esclusione di qualsiasi costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, a residenza;

- la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, realizzati con pavimentazioni permeabili e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
- la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a mt. 1,00;
- la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
- la presenza temporanea, nell'ambito della apposita normativa vigente, di attrezzature per spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile, e compatibilmente con le vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico.



## **CAPO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **Art. 8 Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni relative agli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni fondamentali:
  - che il progetto sia coerente e conforme alle prescrizioni del P.R.G., in termini di destinazioni d'uso, di indici e parametri urbanistici ed edilizi, di vincoli di tutela;
  - che il progetto, nei casi previsti dalle presenti NTA, sia coerente e conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo relativo alla zona in cui l'intervento ricade e che questo sia regolarmente approvato;
  - che l'area di intervento sia dotata delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero, quando queste non esistano o esistano in parte, che sia sottoscritto un impegno da parte del concessionario dell'intervento a realizzare a proprio carico le opere contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio o a corrispondere al Comune gli oneri ad esse relative, qualora sia quest'ultimo a provvedervi, ed in particolare:
    - accollandosi l'intera spesa necessaria, qualora l'intervento ricada in una zona soggetta a strumento urbanistico attuativo,
    - accollandosi la quota prevista dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, qualora si tratti di intervento edilizio diretto.

### **Art. 9 Modalità di attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua attraverso gli strumenti urbanistici attuativi di cui al succ. art. 10 e mediante interventi attuativi diretti di cui al succ. art. 12.
2. Tutti gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute nel presente P.R.G., salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti NTA.
3. Sono comunque ammesse concessioni edilizie in deroga alle presenti NTA, nei casi in cui il Regolamento Edilizio detti disposizioni che consentano al Sindaco, previo nulla-osta del Consiglio comunale, di rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme di regolamento edilizio e di attuazione del Piano regolatore generale purché le relative scelte non comportino modifiche al piano territoriale di coordinamento provinciale e sempreché riguardino edifici ed impianti pubblici. Ai fini del presente comma si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione pubblica.

4. Restano ferme le disposizioni e le competenze di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089.

### **Art. 10 Strumenti urbanistici attuativi**

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.:
  - i Piani Particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica e privata di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif.;
  - i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif. e alla Legge 18.4.1962, n. 167 e succ. modif.;
  - i Piani per Insediamenti Produttivi (PIP), di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e all'art. 2) della Legge 22.10.71 n. 865 e succ. modif.;
  - i Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata, di cui al Titolo IV della Legge 5.8.1978, n. 457, e ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif. e alla L.r. n.6 del 16.2.89;
  - i Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale (PSA), di cui all'art. 40 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif..
2. L'attuazione del P.R.G. mediante strumenti urbanistici attuativi è obbligatoria in tutte le zone del territorio comunale indicate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. o qualora sia prescritto nelle presenti NTA. In tali zone l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo è condizione necessaria per il conseguente rilascio delle concessioni/autorizzazioni edilizie.
3. I criteri di formazione e approvazione di detti strumenti di attuazione sono fissati dalla Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e integr. e dalla L.r. 8.11.1988 n. 46 e succ. modif..
4. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, ecc.) già approvati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia.
5. In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.
6. Per la generalità degli interventi assoggettati a strumenti urbanistici attuativi in recepimento del PTCP<sup>1</sup> (artt. 83 e 85) si prescrive il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione in quantità tale da soddisfare almeno il 30% del fabbisogno di energia complessivo del comparto

---

<sup>1</sup> Approvato con DCP n.46 del 18/03/09

## **Art. 11 Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi**

1. Ai sensi dell'art. 49 della L.R. 47/78 e succ. modif. e integr., gli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 10, con esclusione dei Piani di Sviluppo Aziendale, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) schema di convenzione;
  - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NTA;
  - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenente fra l'altro:
    - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
    - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
    - altri eventuali vincoli;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante tra l'altro:
    - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
    - strade e percorsi pedonali e ciclabili,
    - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
    - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
    - spazi per servizi,
    - spazi di parcheggio e di sosta pubblici,
    - spazi di parcheggio privati;
  - h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa, nonché definizione delle modalità di allacciamento alla rete pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere alla Azienda elettrica (ENEL o Municipalizzata);
  - l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa, nonché definizione delle modalità di allacciamento alla rete pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere alla Azienda elettrica (ENEL o Municipalizzata).

L'elaborato di progetto, relativo alle modalità di allacciamento succitate, dovrà altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, sanitari,

- nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla rete pubblica.
- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- p) dichiarazione del Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
  - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
  - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
  - in area dichiarata sismica.
2. Per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica non sono richiesti i documenti di cui al punto p).
3. Per il comparto residenziale in località Formica denominato "Italcementi" tra gli elaborati del piano particolareggiato è compresa l'elaborazione di un Piano di Bonifica che garantisca la corretta riconversione ambientale oltre che paesaggistica dell'area a zona residenziale.
4. Per i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e per i Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e succ. modif. e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e succ. modif.
5. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1., punto a), deve contenere:
- l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie ~~utile~~ **compolessiva** edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste,
  - il numero degli abitanti o degli addetti insediabili,
  - la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
  - nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
6. Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale deve contenere i seguenti elementi:
- documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
  - planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;
  - dimostrazione della reale disponibilità dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie agricola;
  - descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
  - descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
  - relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione dettagliata delle produzioni, specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o ad altre forme associative;
  - programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie, e con la dimostrazione della possibilità di raggiungimento del reddito d'obiettivo, rapportato alle caratteristiche aziendali;
  - progetto edilizio delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazione di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza;
  - programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;
  - programma degli investimenti e piano finanziamenti;
  - ove del caso, piano di smaltimento dei liquami;
  - convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale, con trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, contenente i seguenti elementi:

- impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per l'intero periodo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale,
  - impegno al trasferimento dei patti e delle condizioni fissate dalla convenzione ad eventuali nuovi conduttori subentranti per passaggi di proprietà,
  - caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso dei fabbricati da realizzare.
7. Quando il Piano di Sviluppo Aziendale comporta l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredato dai progetti edilizi redatti nelle forme richieste per il rilascio delle concessioni, ed in particolare deve contenere il rilievo dello stato di fatto inerente, oltre che agli edifici, anche alle infrastrutture, ai canali, alle alberature, e ad ogni altro elemento descrittivo della zona d'intervento. Quando il Piano di Sviluppo Aziendale comporta l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i limiti previsti dalle NTA di zona, i progetti edilizi devono essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti.

## **Art. 12 Attuazione per intervento edilizio diretto**

1. Ove ciò sia previsto o consentito dalle presenti NTA, ovvero nell'ambito dei comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente articolo 10 a seguito dell'avvenuta approvazione degli stessi, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, con riferimento alla legislazione vigente in materia.
  
2. Nelle zone omogenee E, destinate a prevalenti usi agricoli, l'applicazione degli strumenti di intervento diretto è regolata come segue:
  - si attuano mediante permesso di costruire gratuito tutti gli interventi consentiti dalle presenti NTA (con eccezione di quelli soggetti ad autorizzazione o comunicazione al Sindaco), quando siano funzionali alla conduzione del fondo ed alle esigenze, anche abitative, dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) come definito ai sensi dell'art. 1 Dlgs 99/2004 e secondo quanto disposto dall'art. 17, c. 3, lett. a del Dlgs 378/2001. Sono altresì assoggettati a permesso di costruire gratuito, indipendentemente dai requisiti del concessionario, gli interventi per la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nel caso in cui abbiano le caratteristiche descritte all' art. 17, c. 3, lett. c del Dlgs 378/2001.
  - si attuano mediante permesso di costruire oneroso tutti gli interventi non direttamente funzionali alla conduzione del fondo e per esigenze diverse da quelle dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), come definito ai sensi dell'153 art. 1 Dlgs 99/2004, in quanto ammessi dalle presenti NTA ed ove non ricadano nei casi soggetti a concessione edilizia gratuita.
  - i titoli edilizi esenti da oneri di cui sopra sono assoggettati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento della destinazione d'uso agricola, secondo quanto disposto all'undicesimo comma dell'art. 40 della Legge Regionale 47/78 e succ. modif.. Tale obbligo può essere formalizzato assieme al vincolo di inedificabilità dei terreni (di cui all'art. 75, comma 7) in un unico atto.

## **CAPO III OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **Art. 13 Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione, ai fini dell'applicazione delle presenti NTA, sono quelle classificate all'art. 31 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e succ. modif..
2. Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.
3. La determinazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria è stabilita dalle NTA di zona.

### **Art. 14 Opere di urbanizzazione primaria**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini dell'art. 5 della Legge 28.1.77 n. 10:
  - le strade;
  - gli spazi di sosta e di parcheggio (PU1);
  - le fognature e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato.
2. Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.
3. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari e cedute gratuitamente al comune; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria nel corso dei lavori di cantiere.
4. Il rilascio delle concessioni edilizie è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari, prima dell'ultimazione dei lavori.
5. Per ogni nuovo insediamento previsto dal P.R.G., l'area edificabile si considera dotata di opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:
  - accesso mediante strade asfaltate della sezione carrabile minima di m. 5,00, connesse con continuità alla rete di strade e servizi esistenti;
  - fognature;



- acquedotto;
- gas (dove esiste la rete urbana);
- rete elettrica, forza motrice;
- telefono;
- rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana;
- spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, nelle quantità fissate dalle singole NTA di zona.

In tutti i casi in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo tra gli elaborati costitutivi del P.P. dovrà essere redatta una relazione di verifica della possibilità di smaltimento e trattamento reflui.

Dovrà in ogni caso essere prevista la separazione delle infrastrutture di smaltimento acque bianche e nere.

Per il comparto residenziale in località Formica denominato "Italcementi" l'approvazione del Piano Particolareggiato è subordinata alla riorganizzazione del sistema di collettamento e smaltimento reflui con esplicita verifica alla scala comunale, in relazione alla dimensione del comparto ed all'attuale stato del sistema fognante nella zona.

6. In tutto il territorio agricolo il rilascio di concessioni edilizie per attività di tipo non agricolo, è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e/o al pagamento dei relativi oneri.
7. Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:
  - a) collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
  - b) collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - c) collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento comunale d'Igiene, alle disposizioni di cui alla L. 152/99 ed alle disposizioni di cui alla LR 7/83 e succ. modif.;
  - d) adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti NTA;
  - e) collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.
8. Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione nonché quelli per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche, risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione comunale, per la classe di appartenenza del Comune, in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte in attuazione dell'art. 5 della legge n.10/1977.

9. Ai sensi dell'art. 11 della Legge n.10/1977 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.
10. Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali e quelli di cui al punto d) dell'art. 24 della Legge regionale 7.12.1978 n. 47, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.
11. Per esse è dovuto un contributo di concessione ai sensi del primo comma dell'art. 10 della legge 22.1.1971 n. 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.
12. Nel caso in cui i proprietari intervengono direttamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'incidenza degli oneri corrispondenti è pari a quella realmente sostenuta per tale realizzazione, anche qualora essa risulti inferiore rispetto alle previsioni delle tabelle parametriche regionali di cui all'art. 5 della legge 28.1.1977 n.10.
13. In tutti i casi in cui sia previsto l'intervento urbanistico preventivo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti NTA, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio della concessione; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria da questi nel corso dei lavori di cantiere.

## **Art. 15 Opere di urbanizzazione secondaria e standard urbanistici**

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai fini dell'art. 5 della Legge 28.1.77 n. 10:
  - gli asili nido e le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
  - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  - i parcheggi pubblici (PU2).
2. I parcheggi individuati nelle tavole di P.R.G. con la lettera P, sono da intendersi come parcheggi di urbanizzazione secondaria (PU2).
3. Non sono considerate come opere di urbanizzazione secondaria quanto piuttosto di urbanizzazione generale, i servizi e le infrastrutture viarie di rilevanza comunale o sovracomunale e le infrastrutture a rete, con esclusione per gli allacciamenti.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.R.G. in attuazione di quanto previsto dall'art. 46 della L.r. 7.12.1978 n. 47 e succ. modif. ed integr..
5. Nelle zone soggette ad intervento urbanistico attuativo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, in rapporto alla superficie ~~utile~~ **complessiva** ~~complessivamente~~ realizzabile nel comparto, vanno cedute dai proprietari secondo le modalità fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.
6. Non sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria le aiuole stradali e le aree di superficie inferiore a 50 mq. o di larghezza inferiore a 10 metri.
7. Le aree cedute al comune nell'ambito dei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, assumono la normativa delle zone omogenee G.1 e G.2 di cui alle presenti NTA.
8. Per la realizzazione di strutture commerciali al dettaglio in sede fissa sono prescritti standards secondo le seguenti specificazioni:
  - a) agli esercizi di vicinato all'interno delle zone omogenee A, B e C sono applicabili le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali;

- b) alle medie e grandi strutture commerciali, ancorchè inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali.
9. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, su parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, è ammessa la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte per parcheggi pubblici e verde pubblico, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei seguenti casi:
- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
  - b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, purché nell'ambito dei limiti di tipologia definiti dalle specifiche norme di zona;
  - c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito delle zone A, storiche-ambientali, e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai Comuni dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento. L'insieme delle norme proposte va necessariamente inteso quale stralcio del Piano dei servizi.

## CAPO IV PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 16 Parametri e indici urbanistici

1. L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici urbanistici:

St = Superficie territoriale

**vedi definizioni tecniche uniformi di cui alla DAL 279/2010**

~~La superficie territoriale è la superficie delle zone soggette a strumento urbanistico attuativo, in base alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G. e/o alle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti NTA.~~

~~— La superficie territoriale comprende sia le aree edificabili che quelle per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~— Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale "Ut" per determinare la superficie utile realizzabile in sede di intervento urbanistico attuativo.~~

~~— La superficie territoriale si misura al lordo delle strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico attuativo, internamente alla delimitazione del comparto.~~

Sf = Superficie fondiaria

**vedi definizioni tecniche uniformi di cui alla DAL 279/2010**

~~Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

U1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate dalla ~~L.r. 47/78~~ **L.r. 20/00** e succ. modif. ed in particolare è rappresentata dalla somma:

- delle superfici destinate alle strade interne all'area, classificate come di "strade urbane di quartiere" o come "strade locali",
- delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta (PU1), esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area,
- delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Tale superficie viene determinata in sede di intervento urbanistico attuativo.

La quantità di superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria da cedere al Comune è determinata dalle presenti NTA per ciascuna zona, in rapporto alla superficie ~~utile~~ **complessiva** realizzabile.

U2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

E' la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico attuativo è determinata dalle presenti NTA, per ciascuna zona, in rapporto alla superficie utile realizzabile.

Sm = Superficie minima di intervento

**vedi definizioni tecniche uniformi di cui alla DAL 279/2010**

~~La superficie minima di intervento è, nei diversi casi:~~

- ~~— l'area minima richiesta per la realizzazione dei singoli interventi ad attuazione diretta,~~
- ~~— l'area dei comparti per interventi urbanistici attuativi, perimetrati con apposita simbologia, nelle tavole del P.R.G., ovvero prescritte dalle apposite NTA di zona.~~

Sma = Superficie minima di intervento in zona agricola

- Per tutti gli interventi di nuova costruzione ammessi dalle presenti NTA in zona agricola, l'unità di intervento urbanistico-edilizia è costituita dall'azienda agricola singola o associata.

Per azienda si intendono i terreni in proprietà, in affitto o ad altro titolo di possesso sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate tutte le superfici in proprietà e le superfici in affitto, oppure con altro titolo di godimento regolarmente registrato di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore ai 6 anni dal momento della richiesta.

- Per tutti gli altri tipi di intervento, l'unità minima è costituita dal lotto o area di pertinenza, come da frazionamento catastale, al 31.12.1997.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie **complessiva (Sc)** ~~utile~~ realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si applica, nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, per calcolare la superficie utile realizzabile su una determinata superficie territoriale.

**Per gli edifici con funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo ed altre funzioni agricole, l'applicazione dell'indice Ut si riferisce alla Superficie utile lorda (Sul), così come definita nella DAL 279/2010, anziché alla Superficie complessiva (Sc);**

L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in metri quadrati/ettaro.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie **complessiva (Sc) utile** realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto e permette di calcolare la superficie **complessiva (Sc) utile** massima realizzabile sul lotto di intervento.

**Per gli edifici con funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo ed altre funzioni agricole, l'applicazione dell'indice Uf si riferisce alla Superficie utile lorda (Sul), così come definita nella DAL 279/2010, anziché alla Superficie complessiva (Sc);**

L'indice di utilizzazione fondiaria si esprime in metri quadrati/metro quadrato.

Cu = Carico urbanistico

**vedi definizioni tecniche uniformi di cui alla DAL 279/2010**

~~—— Si intende per carico urbanistico la sommatoria delle esigenze di un insediamento in termini di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1) e secondaria (PU2) e di parcheggi privati di pertinenza (Pp).~~

### **Art. 17 Utilizzazione degli indici**

1. Dalla data di adozione del presente P.R.G., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dal presente P.R.G., può essere costituita anche da più proprietà; in questo caso, l'approvazione della concessione edilizia sarà subordinata alla sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di tutti i proprietari interessati.
3. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, dovrà in ogni caso essere garantito un rapporto minimo fra le costruzioni esistenti e le relative aree di pertinenza derivante dal rispetto degli indici di zona.
4. All'atto della presentazione della domanda di concessione, dovrà essere prodotta una cartografia, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri lo stato di fatto alla data di adozione del P.R.G., con precisa annotazione delle opere progettate e individuazione grafica delle aree sulle quali è stata computata la Superficie fondiaria (Sf) relativa alla

applicazione dei parametri di zona o, nel caso di interventi per usi agricoli, delle superfici aziendali di pertinenza.

### Art. 18 Parametri edilizi

1. L'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri edilizi:

Sc = Superficie complessiva

Si applica la definizione di cui alla DAL 279/2010.

La Superficie complessiva corrisponde al prodotto  $U_t \times S_t$ , nel caso di intervento urbanistico attuativo, oppure a  $U_f \times S_f$ , nel caso di intervento edilizio diretto.

Sa = Superficie accessoria

Si applica la definizione di cui alla DAL 279/2010.

Su = Superficie utile

Si applica la definizione di cui alla DAL 279/2010.

Per i soli interventi derivanti da convenzioni attuative di piani particolareggiati o da accordi ex art. 18 l.r. 20/00 stipulati prima del 06/10/2015, data di adozione della variante di recepimento delle definizioni tecniche uniformi, la superficie utile viene computata secondo la definizione del PRG originario di seguito riportata tra parentesi quadre:

[Su = Superficie utile

E' la superficie realizzabile, in base alle presenti NTA, per l'attuazione del P.R.G. nelle diverse zone.

Essa corrisponde al prodotto  $U_t \times S_t$ , nel caso di intervento urbanistico attuativo, oppure a  $U_f \times S_f$ , nel caso di intervento edilizio diretto.

La superficie utile viene computata nel modo seguente:

Su = alla Superficie netta (Sn) + la Superficie accessoria (Sa) per la parte eccedente una superficie di vani accessori pari a 70 mq. per ciascun alloggio. Per cui:  
 $SU = S_n + S_a - (70 \text{ mq} \times n. \text{ alloggi con } S_a > 70 \text{ mq})$ .

Negli edifici con funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, alberghiere, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali, la Superficie netta (Sn) e la Superficie accessoria (Sa) si misurano al netto di murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre e di vani tecnici non praticabili (canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini non



praticabili) e al lordo di eventuali attrezzature di arredo a muro (cabine armadio, ecc.).

Sono altresì esclusi dal computo della  $S_n$  o della  $S_a$  i seguenti spazi:

- collegamenti verticali (rampe, scale, vani ascensore, montacarichi, e simili),
- porticati di uso pubblico,
- cabine elettriche MT/bt,
- corsie di distribuzione delle autorimesse, anche se coperte,
- garages interrati con altezza utile interna  $\leq 2,50$  ml.,
- spazi scoperti condominiali o pertinenziali (terrazze, balconi e simili),
- locali tecnici quali vani motore degli ascensori, centrali termiche e simili;
- sottotetti con altezza media non superiore a m. 1,50 e con superficie illuminante non superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento.

Nel computo della Superficie netta ( $S_n$ ) delle unità immobiliari residenziali i locali o parti di essi aventi altezza utile maggiore o uguale a m. 5,50 verranno computati due volte.

La Superficie accessoria ( $S_a$ ) corrisponde a tutte le superfici nette dei seguenti spazi:

- cantine, soffitte con caratteristiche diverse da quelle precedentemente indicate, ivi compresi i locali adibiti ad acetaie a conduzione familiare, locali e spazi di servizio delle singole unità immobiliari e/o di uso comune,
- autorimesse singole o collettive con caratteristiche diverse da quelle precedentemente indicate,
- androni di ingresso e porticati liberi non di uso pubblico.

Negli edifici con funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo ed altre funzioni agricole, la Superficie utile ( $S_u$ ) è costituita dalla superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di:

- impianti igienici,
- centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente,
- cabine elettriche MT/bt,
- attrezzature di deposito e lavorazione che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. silos).

Salvo eventuali diverse disposizioni delle singole Norme di zona, in detta Superficie utile ( $S_u$ ) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.]

Sul = Superficie lorda

Si applica la definizione di cui alla DAL 279/2010.

Per gli edifici con funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti

zootecnici di tipo intensivo ed altre funzioni agricole, la Superficie lorda corrisponde al prodotto  $U_t \times S_t$ , nel caso di intervento urbanistico attuativo, oppure a  $U_f \times S_f$ , nel caso di intervento edilizio diretto.

$V =$  Volume

Si applica la definizione di cui alla DAL 279/2010

È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

$H_f =$  Altezza dei fronti del fabbricato

Si applica la definizione di cui alla DAL 279/2010

— Ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e fra pareti finestrate, e ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato, l'altezza di ciascun fronte si determina assumendo come riferimento:

● il più basso dei seguenti elementi:

— la quota media del terreno allo stato naturale,

— la quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata,

— il piano del marciapiede o del terreno circostante il fabbricato (la media nel caso di un piano inclinato);

e

● il più alto dei seguenti elementi:

— il bordo superiore della linea di gronda, nel caso di copertura a quattro falde,

— l'estradosso del soffitto dell'ultimo piano, nel caso di copertura piana o il bordo superiore del parapetto, nel caso che la copertura piana sia terrazzata,

— il punto corrispondente alla altezza media riferita alla linea inclinata di copertura, nel caso di copertura a due falde,

— il bordo superiore della parete di tamponamento/schermatura della copertura o il punto corrispondente alla altezza media riferita alla parete inclinata, nel caso che la schermatura non abbia un profilo superiore orizzontale.

$H =$  Altezza del fabbricato:

Si applica la definizione di cui alla DAL 279/2010

— L'altezza del fabbricato corrisponde all'altezza del fronte più alto del fabbricato stesso, misurata come al punto precedente.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiera, silos ed extracorsa degli ascensori.

$VL =$  Indice di Visuale Libera

### Si applica la definizione di cui alla DAL 279/2010

~~L'indice di Visuale Libera rappresenta il rapporto che deve esistere fra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante.~~

L'indice di Visuale Libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini di proprietà e di zona, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento.

L'indice di Visuale Libera è determinato dalle presenti NTA, per ciascuna zona omogenea individuata sulle tavole del P.R.G.

L'indice di Visuale Libera VL non può essere inferiore a 0,5 se non diversamente specificato dalle singole norme di zona.

Per gli interventi sugli edifici ricadenti entro le zone omogenee A e su altri edifici sottoposti a disciplina conservativa è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico - testimoniale, artistico e ambientale. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono considerati a tutti gli effetti, per quanto riguarda la Visuale Libera, interventi di nuova costruzione.

~~La zona di Visuale Libera competente a ciascun fronte, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto  $H_f \times VL$  in cui  $H_f$  è l'altezza del fronte e VL è l'indice di Visuale Libera.~~

I volumi aggettanti, i bow-windows ed i balconi sono soggetti al criterio della Visuale Libera.

Il criterio della Visuale Libera non si applica per le sporgenze del corpo di fabbrica inferiori ai 50 cm. di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

Il criterio della Visuale Libera non si applica nel caso si fronteggino due pareti non finestrate.

La Visuale Libera si applica sia ai confini di proprietà che ai confini di zona urbanistica, che ai cigli stradali all'interno dei centri abitati.

### Art. 19 Distanze

1. Le distanze si misurano rispettivamente:
  - dai confini di proprietà = D1
  - dai confini di zona = D2
  - dagli edifici prospicienti = D3
  - dalle strade = D4.
2. Nel caso in cui le presenti NTA non prevedano altre prescrizioni particolari di distanza minima si applicano i minimi indicati ai commi successivi.
3. Gli interventi di sostituzione di edifici esistenti sono considerati a tutti gli effetti, per quanto riguarda le distanze, come interventi di nuova costruzione.

4. D1 - Distanze dai confini di proprietà:
- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A si mantengono le distanze preesistenti;
  - b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5; se le distanze preesistenti sono inferiori a m. 5, si applica una distanza minima non inferiore a m. 3, né inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di ml. 10,00 tra pareti finestrate;
  - c) per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5. Nelle zone omogenee B e D prevalentemente edificate sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti alla data di adozione delle presenti NTA, dietro presentazione di consenso da parte del proprietario confinante interessato, sottoscritto da un notaio;
  - d) le distanze dai confini di proprietà, nel caso di strumenti urbanistici attuativi, si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.
  - ~~e) per i fabbricati o parti di essi da realizzarsi totalmente in interrato si applicano distanze dai confini di proprietà pari alla profondità di scavo impiegato per la loro realizzazione. Le parti in interrato potranno, in alternativa, essere realizzate sul confine di proprietà in base a specifico atto di assenso del proprietario confinante, che dovrà essere esibito in allegato all'istanza per il provvedimento autorizzativo.~~
5. D2 - Distanze da confini di zona a differente destinazione d'uso:
- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A si mantengono le distanze preesistenti;
  - b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5;
  - c) per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5;
  - d) le distanze dai confini di zona non si applicano nei confronti delle fasce di rispetto stradale;
  - e) le distanze dai confini di zona, nel caso di strumenti urbanistici attuativi, si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.
  - f) le distanze dai confini di zona non si applicano in caso di fabbricati o parti di essi da realizzarsi totalmente in interrato.
6. D3 - Distanze tra edifici:
- si applicano i seguenti minimi nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata:
- per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A si mantengono le distanze preesistenti;

- per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 metri, a seconda se rientrante nei casi di cui al punto 2) o 3) dell'art. 9 del D.I. 1444 del 2/04/1968.

Sono ammesse distanze D3 inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche unitarie, secondo quanto previsto all'art. 9 del D.I. 1444 del 2/4/1968. Nei confronti degli edifici esterni al comparto di intervento urbanistico attuativo si applica comunque una distanza minima di 10 metri.

Nelle zone omogenee B sono ammesse la costruzione in aderenza rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine e la costruzione in aderenza relativa a due o più edifici nuovi su lotti confinanti purché l'intervento sia oggetto di un'unica richiesta di concessione, con un progetto unitario.

7. D4 - Distanza dalle strade (con riferimento alla classificazione delle strade operata dal P.R.G.):

Per le nuove costruzioni, i minimi stabiliti dalle disposizioni del Nuovo Codice della Strada, si applicano per le strade esistenti e di progetto, all'interno e all'esterno dei perimetri edificati come definiti dalla tavola 1:10.000 del presente P.R.G..

Eventuali ampliamenti di costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., previsti a distanze inferiori, se ed in quanto ammessi dalle specifiche norme di zona, saranno consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Nel caso in cui l'edificazione esistente a lato di strade di categoria D o inferiore, determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati e/o l'ampliamento di quelli esistenti sarà determinata da tale allineamento, ove a ciò non ostino eventuali indicazioni grafiche di rispetto o le norme di cui all'art. 45 della L.r. 47/1978.

All'esterno dei centri abitati, le distanze da rispettare sono le seguenti:

- 40 ml. per strade di tipo B
- 30 ml. per strade di tipo C
- 20 ml. per strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali per le quali è prescritta una distanza di rispetto = 10 ml.

Entro i centri abitati le distanze minime da rispettare tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di singoli insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa.

Sono ammesse distanze D4) inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Per i fabbricati o parti di essi da realizzarsi totalmente in interrato si applicano distanze minime dalle strade pari alla profondità di scavo impiegato per la loro realizzazione, ovvero distanze inferiori, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada, ovvero distanze inferiori, previo nulla-osta dell'Ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

### **Art. 20 Carico idraulico sui bacini**

1. Il P.R.G. detta specifiche prescrizioni per il carico idraulico sui bacini, fissando i seguenti coefficienti di deflusso unitari:
  - aree commerciali, impermeabilità media 85%: coeff. di deflusso = 0,70
  - aree industriali, impermeabilità media 70%: coeff. di deflusso = 0,60
  - aree residenziali, impermeabilità media 60%: coeff. di deflusso = 0,55
  - aree residenziali, impermeabilità media 40%: coeff. di deflusso = 0,55
  - aree residenziali, impermeabilità media 30%: coeff. di deflusso = 0,42
  - aree residenziali, impermeabilità media 20%: coeff. di deflusso = 0,36
  - parcheggi, tetti, strade asfaltate: coeff. di deflusso = 0,85
  - strade inghiaiate e selciate: coeff. di deflusso = 0,55
  - strade in terra: coeff. di deflusso = 0,45
  - terreno coltivato pendente con o senza interventi di conservazione: coeff. di deflusso = 0,45
  - aree verdi regimate e sistemate: coeff. di deflusso = 0,30
  - aree verdi attrezzate: coeff. di deflusso = 0,20
  - aree verdi pianeggianti urbane: coeff. di deflusso = 0,10
  - aree verdi pianeggianti rurali: coeff. di deflusso = 0,05.

2. Il coefficiente medio ponderale relativo ad ogni microbacino si calcola secondo la seguente formula:

$$\varphi_m = \frac{\sum_i A_i \varphi_i}{\sum_i A_i}$$

dove  $\varphi_i$  = coeff. di deflusso unitario

$A_i$  = area avente coeff.  $\varphi_i$

3. Le curve di possibilità pluviometrica (piogge intense) sono le seguenti:
  - per  $t < 1$  ora,  $a = 39.50n = 0.342$
  - per  $t > 1$  ora,  $a = 36.87n = 0.247$

essendo  $h = a T^n$  la struttura analitica della curva di possibilità pluviometrica, in cui con  $h$  si intende l'altezza di pioggia in mm corrispondente alla durata  $t$  in ore.

4. Per superfici inferiori a 30ha il carico idraulico per il dimensionamento dell'immissario può essere valutato con il metodo De Martino che ha la seguente espressione ( $T_r = 10$  anni):  
$$Q = 160 \varphi_m A \text{ (l/s)}$$
dove  $\varphi_m$  = coeff. medio ponderale  
 $A$  = superficie totale in ettari.
5. Tutti i progetti riguardanti il reticolo fognario o superficiale dovranno essere supportati da verifiche idrauliche che impieghino modelli di trasformazione afflussi-deflussi, ovvero:  
per aree < 30 ha: Modello di De Martino  
per aree > 30 ha: Modello di Nash a 3 serbatoi (preferito per bacini urbani)  
Modello dell'Invaso (preferito per bacini rurali).
6. E' fatto obbligo, negli strumenti urbanistici attuativi delle zone di nuovo insediamento, di analizzare attentamente il sistema duale, al fine di ridurre il carico idraulico sui bacini, incrementando il sistema maggiore, attraverso i seguenti interventi:
  - realizzazione di vasche di laminazione, per singole abitazioni o gruppi di abitazioni,
  - realizzazione di depressioni superficiali e individuazione di aree esondabili, allo scopo di creare un effetto invaso,
  - realizzazione del drenaggio stradale mediante la realizzazione di opportune caditoie,
  - realizzazione di superfici disperdenti (es. parcheggi con pavimentazione permeabile e sottofondo in ghiaia).
7. Sono fissate 4 classi di carico idraulico; in qualunque di esse si ricada deve essere verificata e dimostrata, con la metodologia definita dal presente articolo, l'effettiva capacità di smaltimento della sezione dell'emissario. All'interno delle singole classi si devono seguire le procedure seguenti:
  - a) identificazione del bacino da urbanizzare ed acquisizione di tutti i dati relativi al bacino;
  - b) qualora l'area ricada nella classe 1 ( $Q_p < 0,7 Q_{max}$ ) ci si dovrà attenere alle prescrizioni finalizzate all'incremento del sistema maggiore di cui al precedente comma 6 (ridurre il grado di impermeabilizzazione) verificando la qualità dell'emissario e le destinazioni d'uso previste. Nel caso in cui la qualità dell'emissario risulti scadente potrà essere previsto il tombamento, verificando la sezione dell'immissario. Qualora la qualità risulti invece soddisfacente, si potrà procedere alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione secondo il regolamento di fognatura;
  - c) qualora l'area ricada nella classe 2 ( $0,7Q_{max} \leq Q_p < Q_{max}$ ) ci si dovrà attenere alle prescrizioni finalizzate all'incremento del sistema maggiore di cui al precedente comma 6 (ridurre il grado di impermeabilizzazione) verificando la qualità dell'emissario e le destinazioni d'uso previste e mantenendo un grado di riempimento  $Gr < 0,85$ . Nei casi

in cui tale valore venga superato, dovranno essere previsti interventi più consistenti rispetto a quelli normalmente sufficienti per incrementare il sistema maggiore. Qualora tali interventi risultino non praticabili dovrà essere valutata la possibilità di risagomare la sezione dell'emissario e le sezioni a valle. Solo quando siano soddisfatte tutte le condizioni di cui sopra, si potrà procedere alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione secondo il regolamento di fognatura;

- d) qualora l'area ricada nella classe 3 ( $Q_{max} \leq Q_p < 1,3 Q_{max}$ ), trattandosi di una situazione di crisi, dovrà essere incrementato il sistema maggiore o si dovrà procedere alla modifica del carico idraulico esistente. Qualora si possa intervenire sullo stato di fatto modificando le condizioni di carico idraulico, si ricadrà nelle classi precedenti. Se lo stato di fatto non può essere modificato, dovranno essere realizzate vasche volano sull'area di nuova urbanizzazione, valutando la qualità dell'immissario. Qualora non possa essere realizzato alcun intervento migliorativo, non si potrà procedere alla nuova urbanizzazione.
- e) qualora l'area ricada nella classe 4 ( $Q_p \geq 1,3 Q_{max}$ ), trattandosi di una situazione di estrema crisi, dovrà essere modificato lo stato di fatto attraverso tagli di bacino, risezionamento degli emissari e/o incremento del sistema maggiore, al fine di ricadere almeno in classe 2. Qualora non possa essere realizzato alcun intervento migliorativo, non si potrà procedere alla nuova urbanizzazione.

8. Il metodo per la determinazione dell'area potenzialmente impermeabile (con  $\varphi \leq 0.50$ ) è definito come segue:

Assunta una portata di piena con  $T_r = 10$  anni in corrispondenza della sezione di uscita del bacino è possibile evidenziare sia le situazioni di crisi che quelle di buona officiosità ed al limite le situazioni in cui la sezione è in grado di sopportare un ulteriore carico idraulico sul bacino che si traduce in un incremento di superficie impermeabilizzata.

Le ulteriori impermeabilizzazioni potranno insistere esclusivamente sulle aree verdi disponibili all'interno del bacino, ricercando l'entità ed il grado di impermeabilizzazione della superficie da sottrarre alle aree verdi.

A tal fine dovranno essere determinati, assumendo un coefficiente medio di deflusso  $\varphi \leq 0.50$ :

- la portata al colmo di piena allo stato di fatto,
- la geometria della sezione dell'emissario,
- l'area totale del bacino all'interno del quale ricade l'area di intervento,
- il coefficiente di deflusso delle aree verdi da urbanizzare.

Si ricava quindi la seguente espressione, per ottenere la superficie potenzialmente urbanizzabile:

$$A_{P \text{ urb.}} = \left( \frac{Q_{pp} \times \varphi_{msf}}{Q_{sf}} \times A_{tot} - \varphi_m SF A_{tot} \right) \frac{1}{\varphi_{0.5} - \varphi_{verde}}$$





## CAPO V DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

### Art. 21 Definizioni

Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle vigenti a livello nazionale (art. 3 DPR 380/2001) e recepite nella legislazione regionale (allegato alla l.r. 15/2013)

1. ~~Le trasformazioni edilizie, connesse alle diverse categorie di intervento, si distinguono in “trasformazioni edilizie di tipo conservativo” e “trasformazioni edilizie di tipo non conservativo”.~~
2. ~~Si considerano trasformazioni edilizie di tipo conservativo quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:~~
  - ~~— restauro scientifico (art. 22 NTA),~~
  - ~~— restauro e risanamento conservativo di tipo A (artt. 23 e 24 NTA),~~
  - ~~— restauro e risanamento conservativo di tipo B (artt. 23 e 25 NTA),~~
  - ~~— ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. modif. (art. 27 NTA),~~
  - ~~— recupero e risanamento delle aree libere (artt. 23 e 26 NTA),~~
  - ~~— manutenzione straordinaria (art. 34 NTA),~~
  - ~~— manutenzione ordinaria (art. 35 NTA).~~
3. ~~Si considerano trasformazioni edilizie non conservative quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:~~
  - ~~— ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, lett. d) della Legge 457/78 (art. 27 NTA),~~
  - ~~— ampliamenti (art. 28 NTA),~~
  - ~~— demolizione senza ricostruzione (art. 29 NTA),~~
  - ~~— demolizione e ricostruzione (art. 30 NTA),~~
  - ~~— ristrutturazione urbanistica (art. 31 NTA),~~
  - ~~— interventi di nuova costruzione (art. 32 NTA).~~
4. ~~Le trasformazioni connesse ad opere interne sono classificate come conservative quando rispettino le originarie caratteristiche costruttive, non conservative negli altri casi.~~

### Art. 22 Restauro scientifico

Si applica la definizione vigente a livello nazionale (DPR 380/2001) e recepita nella legislazione regionale: **lettera c) dell'allegato alla l.r. 15/2013.**

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

2.— Il tipo di intervento prevede:

- a) ~~il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:~~
  - ~~il restauro e il 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 tipologico e distributivo organizzativo originari;~~
  - ~~la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;~~
- b) ~~il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:~~
  - ~~murature portanti sia interne che esterne;~~
  - ~~solai e volte;~~
  - ~~scale;~~
  - ~~tetto con ripristino del manto di copertura originale;~~
- c) ~~la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;~~
- d) ~~l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle NTA di cui ai punti precedenti.~~

3.— La categoria del restauro scientifico è applicabile nelle zone omogenee A e nella generalità del patrimonio edilizio storico, ad eccezione delle costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione.

### **Art. 23 Restauro e risanamento conservativo**

Si applica la definizione vigente a livello nazionale (DPR 380/2001) e recepita nella legislazione regionale: **lettera d) dell'allegato alla l.r. 15/2013**, con le seguenti precisazioni:

- 1.— ~~Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.~~
- 2.— ~~Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~
- 3. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, é prescritta la conservazione della struttura architettonica originale: sono quindi escluse suddivisioni che impediscano una percezione unitaria del vano originario.

4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di finili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina (es. gelosie).
5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi nelle zone omogenee A e in tutto il patrimonio edilizio storico, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal presente P.R.G. e ai sensi delle Leggi 1.6.39, n.1089 e 29.6.39, n. 1497, oppure soggetti a demolizione senza ricostruzione.
6. ~~Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:  
— Restauro e risanamento conservativo di tipo A,  
— Restauro e risanamento conservativo di tipo B,  
— Recupero e risanamento delle aree libere,  
e sono definiti ai successivi artt. 24, 25, 26 delle presenti NTA.~~

#### **Art. 24 Restauro e risanamento conservativo di tipo A**

**Compreso nella definizione di cui all' art. 23.**

1. ~~Il tipo di intervento prevede:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originale conservato,
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture,
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni,
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale,
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle NTA di cui ai punti precedenti.~~
2. ~~In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto consentite dalle presenti NTA, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse.~~

### **Art. 25 Restauro e risanamento conservativo di tipo B**

Compreso nella definizione di cui all' art. 23.

1. ~~Il tipo di intervento prevede:~~

- a) ~~la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
  - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato,
  - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate al riordino dell'assetto delle aperture,
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda,~~
- b) ~~il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, oppure nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio; sono ammessi interventi di sostituzione della copertura, con ripristino del manto di copertura originale,~~
- c) ~~l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,~~
- d) ~~l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle NTA di cui ai punti precedenti.~~

2. ~~In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto consentite dalle presenti NTA, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse.~~

### **Art. 26 Recupero e risanamento delle aree libere**

Si applica la definizione vigente a livello nazionale (DPR 380/2001) e recepita nella legislazione regionale: **lettera l) dell'allegato alla l.r. 15/2013.**

1. ~~Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti funzionali ed architettonici mediante:~~

- ~~il restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio,~~
- ~~l'eliminazione di opere incongrue esistenti,~~
- ~~il ripristino del disegno originale di parchi e giardini,~~
- ~~la riorganizzazione funzionale e formale degli spazi liberi,~~
- ~~la realizzazione di opere di pavimentazione e arredo con materiali della tradizione locale.~~

### **Art. 27 Ristrutturazione edilizia**

Si applica la definizione vigente a livello nazionale (DPR 380/2001) e recepita nella legislazione regionale: **lettera f) dell'allegato alla l.r. 15/2013, con le seguenti precisazioni:**

1. ~~Rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia di un fabbricato i seguenti interventi:~~

a) ~~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 compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.~~

~~Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, di cui agli articoli A 7 e A 8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.~~

b) **Rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia di un fabbricato** la realizzazione di volumi pertinenziali inferiori al 20% del volume dell'edificio principale, ad eccezione delle zone agricole dove il suddetto intervento è considerato nuova costruzione (punto g.6 dell'Allegato alla L.R. 15/2013).

c) **Rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia di un fabbricato** la realizzazione delle autorimesse pertinenziali, nei casi previsti dalle NTA (anche in zona agricola).

~~Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio; ristrutturazione parziale ogni altro caso.~~

2. ~~Nel caso di interventi su edifici assoggettati a specifica disciplina conservativa, in base ad apposita classificazione di intervento "Ristrutturazione Edilizia" riportata sulle tavole di P.R.G. si applicano i criteri di intervento definiti dall'art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. mod. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.~~

3. ~~Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:~~

~~— il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico;~~

~~— la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante;~~

- ~~— il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate,~~
- ~~— il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali,~~
- ~~— l’inserimento di nuovi elementi ed impianti.~~

- ~~4. Interventi di ristrutturazione edilizia che interessino organismi edilizi complessi o di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc., comportano la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell’art. 20 della L.r. 7.12.78, n. 47 e succ. modif..~~
- ~~5. La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a vincolo conservativo oppure a demolizione senza ricostruzione.~~

### **Art. 28 Ampliamenti**

**Rientrano nella definizione di nuova costruzione vigente a livello nazionale (DPR 380/2001) e recepita nella legislazione regionale: lettera g) dell’allegato alla l.r. 15/2013.**

- ~~1. Si considerano ampliamenti le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti. Gli ampliamenti possono essere associati ad ogni altra trasformazione edilizia ad eccezione del “restauro scientifico”, del “restauro e risanamento conservativo” e della “demolizione e ricostruzione”.~~
- ~~2. Gli ampliamenti sono consentiti, nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti NTA per ciascuna zona di P.R.G., su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.~~
- ~~3. Nei casi in cui contestualmente all’ampliamento siano previsti interventi di adeguamento funzionale, opere interne e/o manutenzione straordinaria, la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione edilizia.~~

### **Art. 29 Demolizione senza ricostruzione**

**Si applica la definizione vigente a livello nazionale (DPR 380/2001) e recepita nella legislazione regionale: lettera i) dell’allegato alla l.r. 15/2013.**

- ~~1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con l’impianto tipologico della struttura edilizia storica.~~
- ~~2. La demolizione di tali elementi concorre all’opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie.~~
- ~~3. I corpi di fabbrica soggetti a tale categoria di intervento sono individuati nella cartografia del P.R.G. o possono essere individuati e proposti in sede di progetto edilizio.~~

4. ~~Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione esterna dei fronti interessati dall'intervento di demolizione.~~
5. ~~La demolizione comporta l'obbligo di provvedere, sulla base di uno specifico progetto, ad una idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.~~

### **Art. 30 Demolizione e ricostruzione ELIMINATO**

#### **Art. 31 Ristrutturazione urbanistica**

~~Si applica la definizione vigente a livello nazionale (DPR 380/2001) e recepita nella legislazione regionale: **lettera h) dell'allegato alla L.r. 15/2013.**~~

1. ~~Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte 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.~~
2. ~~La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente tramite strumento urbanistico attuativo.~~
3. ~~Nei casi di impossibilità a reperire le aree necessarie per il soddisfacimento dello standard, sarà consentito effettuare la monetizzazione finalizzata alla realizzazione dello standard relativo in altre aree a disposizione dell'Amministrazione Comunale. Tale monetizzazione non è però consentita per le quote di parcheggio, che devono essere reperite all'interno del comparto di intervento, ai sensi dell'art. 18 della L.r. 30.1.95 n. 6.~~

#### **Art. 32 Interventi di nuova costruzione**

~~Si applica la definizione vigente a livello nazionale (DPR 380/2001) e recepita nella legislazione regionale: **lettera g) dell'allegato alla L.r. 15/2013.**~~

1. ~~Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo, costituiscano una modificazione dello stato dei luoghi.~~
2. ~~La realizzazione di nuove costruzioni o di ampliamenti di fabbricati esistenti è soggetta a concessione edilizia onerosa ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalle presenti NTA e da eventuali strumenti urbanistici di attuazione.~~
3. ~~La costruzione di opere provvisoriale è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera a cui sono riferite. E' soggetta ad autorizzazione nel solo caso in cui ne sia prevista la~~



~~realizzazione anticipatamente al rilascio del provvedimento concessorio o autorizzativo dell'opera servita.~~

- ~~4. E' ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, purché destinati ad attività di carattere stagionale, mediante rilascio di apposita autorizzazione che ne specifichi termini di decadenza, finalità, modalità esecutive ed eventuali vincoli e condizioni per la loro realizzazione.~~
- ~~5. La realizzazione di strutture mobili per manifestazioni stagionali o fieristiche è soggetta ad una autorizzazione temporanea, limitata al periodo di svolgimento della manifestazione.~~
- ~~6. In zona agricola gli interventi pertinenziali, anche se inferiori al 20% del volume dell'edificio principale, sono considerati nuova costruzione ai sensi del punto g.6 dell'Allegato alla L.R. 15/2013, con l'esclusione delle autorimesse pertinenziali, nei casi previsti dalle norme di zona.~~

### **Art. 33 Opere interne**

**Vedi art. 6 del DPR 380/2001.**

- ~~1. Si definiscono opere interne, non soggette a concessione o ad autorizzazione ai sensi dell'art. 26 della L. 28.2.85, n. 47, gli interventi interni alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione e dei prospetti, nè aumento delle superfici utili o del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili soggetti a vincolo conservativo, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.~~
- ~~2. Nelle costruzioni aventi le seguenti destinazioni:
  - magazzini e locali di deposito,
  - laboratori per arti e mestieri,
  - opifici,
  - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili ad altro uso senza radicali trasformazioni,in riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16.11.77 n.1918, costituiscono opere interne le trasformazioni volte ad assicurare la funzionalità degli impianti produttivi ed il loro adeguamento tecnologico quando, in rapporto alle dimensioni della costruzione, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano comprese all'interno del perimetro del fabbricato e non incidano sulle strutture.~~
- ~~3. L'esecuzione di opere interne è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G.~~
- ~~4. Qualora le opere interne presentino carattere di sistematicità, oppure siano contestuali ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria del fabbricato, sono da considerarsi, a~~

~~seconda dei casi, come interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o riqualificazione e ricomposizione edilizia.~~

#### **Art. 34 Manutenzione straordinaria**

Si applica la definizione vigente a livello nazionale (DPR 380/2001) e recepita nella legislazione regionale: **lettera b) dell'allegato alla l.r. 15/2013.**

- ~~1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché consistenti in opere e modifiche finalizzate alla realizzazione o all'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.~~
- ~~2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.~~
- ~~3. La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G.~~
- ~~4. Ove il complesso delle opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi presenti carattere di sistematicità, la trasformazione rientra, secondo i casi, nella categoria del restauro, del restauro e risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia oppure della riqualificazione e ricomposizione edilizia.~~

#### **Art. 35 Definizione degli interventi non rilevanti ai fini edilizi (attività libera)**

I seguenti interventi sono riconosciuti come non rilevanti ai fini edilizi ed urbanistici sotto il profilo qualitativo e quantitativo, pertanto rientrano nell'attività edilizia libera:

~~— A. Manutenzione ordinaria:~~

- ~~— Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le trasformazioni consistenti in opere di riparazione, rinnovo o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ed in particolare:~~
- ~~— pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti,~~

- ~~—pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione,~~
  - ~~—rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione,~~
  - ~~—riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici,~~
  - ~~—tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni,~~
  - ~~—riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie,~~
  - ~~—riparazione di pavimenti interni.~~
- ~~— Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.~~
- ~~— La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, ferme restando eventuali disposizioni e competenze previste dalla Legge 1.6.39 n. 1089.~~
- ~~— Ove il complesso delle opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi presentino carattere di sistematicità, questi dovranno essere classificati come manutenzione straordinaria.~~

#### B. Costruzioni leggere da giardino;

si intendono costruzioni leggere da giardino, e come tali non costituiscono né ~~Su~~ **Sc** né Sa:

1. Le costruzioni aventi carattere pertinenziale a struttura semplice, quali pergolati con copertura in telo o manto vegetale, barbecue, giochi per bambini, ombrelloni, velarium;
2. Tettoie in legno, prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, piccole serre, qualora con superficie coperta complessiva non superiore a mq 8 per unità immobiliare, ovvero per aree condominiali, e altezza massima al colmo non superiore a m 2,20 e posizionate ad una distanza dai confini di proprietà di almeno m 1,50 salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti. Tali costruzioni devono in ogni caso essere costruite con materiali idonei (legno, ferro) e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico – architettoniche degli edifici cui si riferiscono;
- ~~3. Gazebo e tettoie, con analoghe caratteristiche di cui sopra, ma con superficie coperta massima di mq 16, esclusivamente se a carattere temporaneo stagionale (max 6 mesi) e pertinenziale al fondo agricolo, nonché finalizzate alla vendita di prodotti stagionali dell'azienda stessa. Al fine di poter realizzare tali costruzioni occorrerà possedere i requisiti di imprenditore agricole professionale.~~

#### C. Impianti di condizionamento e loro accessori privi di volumi tecnici;

~~Si intendono impianti di condizionamento e loro accessori gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, qualora:~~

- ~~(1) Comunque realizzati purchè posti a dimora secondo il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, in luoghi non esposti al pubblico passaggio e di dimensioni contenute (indicativamente m 1,00 x 1,00 x 1,50 di altezza).~~

~~D. Impianti di ricezione quali antenne e parabole e loro accessori, privi di volumi tecnici;~~

~~Si intendono impianti di ricezione e loro accessori gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, qualora:~~

- ~~(1) Comunque realizzati purchè posti a dimora secondo il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione i luoghi non esposti al pubblico passaggio nonché su parti a vista e di dimensioni contenute (indicativamente in m 1,00 x 1,00 x 1,50 di altezza). In base al suddetto criterio, ogni qual volta se possibile, vanno adottate soluzioni di tipo centralizzato e condominiali; tale indicazione è prescrittiva nei casi di rifacimento completo degli impianti e nelle nuove costruzioni.~~

La realizzazione dei **suddetti** manufatti di cui alle lettere A, B, C e D non dovrà comunque compromettere i requisiti igienico sanitari di locali già esistenti e non dovrà, inoltre, recare pregiudizio alla visibilità sulle strade. **è libera solo se:**

**il manufatto non ha rilevanza ai fini della normativa sismica**

**il manufatto non compromette i requisiti igienico – sanitari degli immobili già esistenti**

**il manufatto non reca pregiudizio alla visibilità sulle strade**

Nelle aree vincolate dal Codice dei beni Culturali; D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., la possibilità di installare i manufatti suddetti è comunque subordinata al rilascio, su istanza di parte, dell' autorizzazione paesaggistica.

Le opere pertinenziali di cui sopra, prive dei requisiti e delle caratteristiche suddette, ~~come previsto dall'art. 8 lettera 1) L.R.31/2002~~ sono assoggettate **al rilascio di un titolo edilizio. denuncia di inizio attività qualora non costituiscano nuova costruzione ai sensi dell'allegato A punto g6) della medesima legge.**

### **Art. 36 Modifica di destinazione d'uso**

- 1. Costituisce mutamento d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso ammissibile, secondo la classificazione degli usi di cui all'art. 39.**

2. Il mutamento di destinazione d'uso comporta una modifica del carico urbanistico qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle di cui all'art. 39 comma 3 che vengono di seguito riportate:
  - a) residenziale;
  - b) turistico ricettiva;
  - c) produttiva;
  - d) direzionale;
  - e) commerciale;
  - f) rurale.
3. Il mutamento di destinazione d'uso comporta una modifica del carico urbanistico anche nel passaggio dall'uno all'altro degli usi appartenenti allo stesso raggruppamento, qualora le presenti NTA prevedano per l'uso finale una dotazione di standard superiore a quello iniziale.
4. Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alla l.r. 15/2013, art. 28 "Mutamento della destinazione d'uso".

- ~~1. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a concessione edilizia, anche se non connesso a trasformazioni edilizie, quando comporta una variazione di carico urbanistico e precisamente:
  - nel passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di categoria a) — b) — c.1) — c.2) — d.1) — d.2) — e) di cui al comma 3 dell'art. 39 delle presenti NTA;
  - nel passaggio dall'uno all'altro degli usi appartenenti allo stesso raggruppamento, qualora le presenti NTA prevedano per l'uso finale una dotazione di standard superiore a quello iniziale.~~
- ~~2. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione edilizia, anche se non connesso a trasformazioni edilizie, quando questo avvenga nell'ambito di uno stesso raggruppamento di categoria a condizione che le presenti NTA prevedano per l'uso finale una dotazione di standard uguale o inferiore a quello iniziale.~~
- ~~3. I cambi d'uso concomitanti con opere edilizie soggette a concessione sono pure soggetti a concessione. Qualora le opere edilizie siano assimilabili ad opere di restauro e risanamento conservativo, il cambio d'uso è invece soggetto ad autorizzazione.~~
- ~~4. Nell'ambito delle zone omogenee E, gli edifici ed i complessi edificati possono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni e con le modalità stabilite al Capo V delle presenti norme.~~

## TITOLO II DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

### CAPO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

#### Art. 37 Zone omogenee

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone omogenee, ai sensi dell'art. 13 della L.r. 47/78 e succ. modif., e detta per ciascuna di esse specifiche norme ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo II.
2. Le zone omogenee del P.R.G. sono così classificate:
  - Zone omogenee A:  
parti del territorio caratterizzate da insediamenti urbanistico-edilizi di interesse storico-architettonico, artistico o di particolare pregio ambientale;
  - Zone omogenee B:  
parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone omogenee A, e a prevalente destinazione residenziale;
  - Zone omogenee C:  
parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
  - Zone omogenee D:  
parti del territorio, parzialmente o totalmente edificate o di nuovo insediamento, a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica;
  - Zone omogenee E:  
parti del territorio prevalentemente destinate ad usi agricoli;
  - Zone omogenee F:  
parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di livello urbano e territoriale;
  - Zone omogenee G:  
parti del territorio destinate ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di nucleo insediativo.
3. Ai fini di una più puntuale specificazione della disciplina d'uso del suolo, le zone omogenee sopra indicate sono in alcuni casi ulteriormente articolate in sottozone secondo le prescrizioni dei successivi articoli del presente Titolo II.
4. Il P.R.G. individua inoltre specifiche zone delle aree e degli elementi di interesse culturale, ambientale e paesaggistico a cui sono assegnate le prescrizioni di cui al successivo Capo II delle presenti NTA.

### **Art. 38 Carattere vincolante delle destinazioni di zona**

1. Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.R.G. hanno carattere vincolante, con esclusione per le parti di territorio comprese entro perimetri di comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, ove l'articolazione delle destinazioni di zona prevista nelle tavole del P.R.G. può essere modificata, nel rispetto dei parametri di zona e con le eccezioni di cui ai successivi commi 2 e 3.
2. Nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo e contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C1, per i quali si applica il disposto di cui al comma 9 dell'art. 46 della L.r. 47/78, il P.R.G. associa due o più aree territoriali, una sola delle quali totalmente destinata a verde pubblico, la cui destinazione assume carattere vincolante. Tale area manterrà la destinazione assegnata ed un vincolo di inedificabilità a prescindere dalla quantificazione dello standard di verde pubblico di cessione. Sull'altra area (ovvero sulle altre due, nel caso di una composizione tripla), su cui potrà essere concentrata la potenzialità edificatoria di zona, la quota di verde pubblico di cessione sarà quindi corrispondente alla differenza fra la quota totale prevista dal PRG e quella già computata nella prima area.
3. Nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, la localizzazione delle destinazioni a verde pubblico previste in corrispondenza delle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie, anche se queste non sono puntualmente tracciate nelle tavole di P.R.G., assume carattere vincolante.
4. Eventuali usi non espressamente indicati dalle NTA di zona potranno essere ammessi per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dalla normativa del P.R.G. aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico e sulla domanda di servizi.
5. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle NTA di zona, si intendono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, nonché i percorsi pedonali e ciclabili.
6. Per gli edifici preesistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6 delle presenti NTA.
7. La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli strumenti urbanistici attuativi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti NTA.

8. Le variazioni della destinazione d'uso (quando ammesse perché compatibili con le prescrizioni di zona) sono disciplinate all'art. 36 delle presenti NTA.
9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciate 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.
10. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 lettera a) della legge 28.1.1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella corrispondente alla categoria A1 del successivo art. 39 delle presenti NTA.
11. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente P.R.G.
12. Ai sensi di quanto disposto al comma 9 dell'art. 2 della L.r. 46/88, si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o per più di 30 mq..

### **Art. 39 Usi**

1. Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.R.G. hanno carattere vincolante.
2. Gli usi sono distinti nei seguenti “usi urbani” ed “usi agricoli”:

#### Usi Urbani:

##### U.1 Residenza

Comprende oltre agli spazi abitativi, anche spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, ecc.), spazi condominiali di servizio (scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, ecc.), autorimesse private, piccoli gazebo o depositi per attrezzi da giardini, oltre ad attività economiche esercitate da persone residenti nell'abitazione.

##### U.2 Attività ricettive

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residences, case per vacanze, ostelli per la gioventù, oltre agli spazi di servizio (cantine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.)



e complementari (ristoranti, bar, sale di ritrovo, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive e ricreative, ecc.).

U.3 Residenza collettiva

Comprende collegi, convitti, conventi, case per studenti, case di riposo, ospizi, caserme ecc., sia per le parti abitative che per gli spazi di servizio.

U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato

esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita<sup>2</sup> non superiore a 150 mq.

U.5 Medio-piccole strutture di vendita esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq.

Per le medie strutture di vendita esistenti alla data del 31.12.1999 e indicate sull'apposita tavola allegata " Ammissibilità dell'insediamento di strutture per il commercio al dettaglio in sede fissa", in qualunque zona omogenea di PRG ricadenti, è comunque ammessa la permanenza e l'eventuale ampliamento fino ad un massimo di 800 mq di superficie di vendita.

U.6 Centri commerciali di vicinato

strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali, rientranti nella dimensione degli esercizi di vicinato salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura, sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali di vicinato possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

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

U.7 Pubblici esercizi

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande quali ristoranti, trattorie, bar, sale ritrovo, oltre agli spazi di servizio e magazzino. Sono esclusi i locali per lo spettacolo come discoteche e night club.

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

---

<sup>2</sup> Cfr. DCR 1253/1999 così come modificata dalla DCC 653/2005.

Comprendono strutture per esposizioni e mostre di carattere commerciale, fiere, mercati ambulanti, spettacoli viaggianti, ed usi analoghi, oltre agli spazi di servizio e a quelli per usi complementari alla attività principale (uffici, pubblici esercizi, agenzie bancarie ecc.).

U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

Comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, nei settori alimentari ed extra-alimentari, centri merci e funzioni doganali, finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio, uffici, mense e spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio.

U.10 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, sale di ritrovo, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc.).

Si articola in:

U.10.1 = Attività di spettacolo non moleste (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe II - prevalentemente residenziali).

U.10.2 = Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe IV - aree ad intensa attività umana).

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

Comprendono attività direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, amministrative e terziarie in genere, a modesto concorso di pubblico e di carattere prevalentemente privato, con superficie massima di 200 mq..

U.12 Attività terziarie e direzionalità

Comprendono attività direzionali pubbliche o private, istituti di credito, cambio, assicurazione, attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, centri congressuali, attività terziarie di servizio alle imprese, servizi per la ricerca applicata, uffici per import-export, gestione industriale, marketing, factoring, leasing, informatica e telematica applicata, servizi complementari per lo sviluppo e l'innovazione e in genere il terziario specializzato e altre attività assimilabili, che determinano un elevato concorso di pubblico, con superficie superiore a 200 mq..

U.13 Artigianato di servizio

Comprendono gli spazi per l'attività artigianale di servizio ad elevata compatibilità con la residenza, quelli di supporto e di magazzino ed i relativi spazi tecnici.

Non rientrano in questo uso le attività che comportano la presenza di scarichi

in cui possono riscontrarsi sostanze pericolose normate dall'art. 34 del Decreto legislativo 152/99 e individuate all'Allegato 5 - Tabella 5; le attività ad alto rischio ai sensi del DPR 1765/88; le attività che detengono o che utilizzano gas tossici; le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997.

#### U.14 - Artigianato di servizio agli automezzi

Comprende tutte le attività di artigianato e di servizio agli automezzi e ai mezzi agricoli (esclusi quelli compresi nella categoria U13), oltre agli spazi di servizio e di magazzino.

Sono escluse attività di verniciatura qualora vadano ad insediarsi in zone diverse dalle zone omogenee D1 e D2.

#### U.15 - Attività artigianali e industriali

Comprendono tutti i tipi di attività artigianale e industriale di tipo produttivo, per la cui localizzazione si dovrà comunque tenere conto in sede attuativa di PRG (ai sensi dell'art.13, comma 6 della L.R. 33/90) della fondamentale distinzione fra:

- attività produttive ad impatto moderato che non comportano la presenza di scarichi in cui possono riscontrarsi sostanze pericolose normate dall'art. 34 del Decreto legislativo 152/99 e individuate all'Allegato 5 - Tabella 5; le attività ad alto rischio ai sensi del DPR 1765/88; le attività che detengono o che utilizzano gas tossici; le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997;
- attività produttive non definibili come al punto precedente e che richiedono specifiche infrastrutturazioni, reti ed impianti.

Per la identificazione delle due tipologie sopra indicate e per la relativa ammissibilità di insediamento in relazione al contesto, l'Amministrazione Comunale si avvale del parere preventivo dell'Azienda Unità Sanitaria Locale - Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale.

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense e gli spazi tecnici.

Sono escluse le attività estrattive in quanto regolate dal PAE e le attività definite al successivo punto U.16.

#### U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, attività espositive e commerciali e aree direttamente correlate ad una attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati.

#### U.17 Attività estrattive

Comprendono attività di estrazione di materiali litoidi ed attività correlate quali le attività di frantumazione e lavaggio e di prima trasformazione della materia prima, oltre agli spazi di servizio. Le attività estrattive e le attività a queste correlate sono regolamentate dal Piano delle Attività Estrattive (PAE) del Comune.

- U.18 Attività di rottamazione  
Attività per il recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici) di rifiuti solidi urbani o industriali o di biomasse, in conformità ai disposti del DLgs 5 febbraio 1997 n°22.
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli  
Comprendono garages ed autorimesse, entro e fuori terra, oltre agli spazi di servizio e alle attività complementari (officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali al dettaglio, bar, piccoli uffici, spazi di servizio).
- U.20 Attrezzature di interesse comune  
Comprendono i servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie), le attrezzature di interesse comune, le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici di decentramento amministrativo e i servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, piccoli laboratori di analisi, ecc.), i servizi di tipo religioso (edifici per il culto ed attrezzature complementari quali servizi parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, assistenziali, culturali, ricreative e sportive), i centri per educazione ambientale.
- U.21 Attrezzature sportive  
Comprendono gli impianti e i servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria, sia di tipo coperto (con coperture fisse e smontabili) che scoperto, quali palestre, palazzetti per lo sport, piscine, campi e piste per la pratica sportiva, piste per motocross (dove espressamente indicato con apposita simbologia sulle tavole di PRG), campi da golf, maneggi, con relativi spogliatoi e tribune, ecc.
- U.22 Attrezzature per il verde  
Comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la ricreazione, il gioco e lo sport (campi e piste per la pratica sportiva di modeste dimensioni) chioschi, gazebi ed altre strutture di servizio e di arredo urbano.
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore  
Comprendono le scuole oltre l'obbligo (scuole medie superiori pubbliche o private, scuole di formazione professionale, scuole di specializzazione, attività di ricerca scientifica) e le attività correlate (funzioni ricettive, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi).
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali  
Comprendono attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali e intercomunali, sedi di associazioni sindacali, economiche, politiche, di volontariato, sedi e attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco,

Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, edifici e strutture tecnologiche per la Difesa Nazionale con relative strutture logistiche, ecc.

U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

Comprendono attrezzature tecniche, tecnologiche e servizi tecnici urbani. Appartengono a questa categoria manufatti ed impianti connessi alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici. Ove previsto dalle specifiche norme di zona, tali impianti e manufatti sono ammessi nella generalità del territorio comunale, qualora siano di modesta dimensione e non presentino particolari problemi di impatto territoriale ed ambientale, fatte salve disposizioni più restrittive eventualmente prescritte per le aree soggette a tutela. In tutti gli altri casi, le attrezzature consentite sono specificamente localizzate con apposita simbologia nelle tavole di PRG.

U.26 Impianti di trasmissione via etere

Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, con esclusione per le antenne di ricezione terminale.

U.27 Attrezzature per la mobilità

Comprendono stazioni ferroviarie, autostazioni, autoporti, interporti, attrezzature per lo scambio intermodale, sedi delle aziende di trasporto pubblico e simili, oltre agli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, officine, mense, pubblici esercizi, sedi sindacali, ecc.).

U.28 Attrezzature socio-sanitarie

Comprendono ospedali, cliniche, case di cura, case di riposo, ambulatori con superficie superiore a 200 mq., servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc., oltre agli spazi complementari e di servizio (funzioni ricettive, sale riunioni, sedi di rappresentanza, attività commerciali al dettaglio, mense, pubblici esercizi, servizi per il personale, ecc.).

U.29 Attrezzature culturali

Comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, con esclusione per le funzioni comprese nella categoria U.10, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc.).

U.30 Sedi cimiteriali

Comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.

#### U.31 Distributori di carburante

Comprendono le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.

#### U.32 Campeggi e villaggi turistici

#### U.33 Aree attrezzate per nomadi

### Usi Agricoli:

#### A.1 Residenza agricola

Comprende, oltre agli spazi abitativi, collegati con l'attività agricola, anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie, ecc.).

Si intendono le abitazioni che risultino necessarie alla conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti indicati ai punti a) e b) del quinto comma dell'art. 40 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr.

#### A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per attività di coltivazione agricola, di floricoltura, di allevamento di animali domestici e da cortile entro i limiti dell'autoconsumo familiare, in riferimento alla D.G. della Provincia di Modena n. 130 del 03.03.1998, e/o di attività amatoriali, di vinificazione, di piscicoltura, per attività faunistico-venatorie, (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, serre aziendali<sup>3</sup>, silos, rimesse per macchine agricole e simili, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate.

#### A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, lagoni di accumulo dei liquami.

Tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i

---

<sup>3</sup> Fermo restando che le serre di carattere temporaneo e stagionale, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra, adibite alla coltivazione delle piante sul suolo naturale e che non comportino quindi strutture murarie e tamponamenti perimetrali o di copertura fissi, ancorché di materiali trasparenti, non sono sottoposte ad alcun regime autorizzativo, e sono comunque consentite nella generalità delle zone omogenee E, fatta eccezione per le zone agricole di tutela delle aree collinari – zone omogenee E.5.

rapporti di seguito indicati tra peso vivo medio mantenuto per anno e superficie agraria utile in proprietà e/o titolo reale di godimento, ovvero in affitto per un periodo non inferiore a 15 anni:

- a) allevamenti bovini 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- b) allevamenti suinicoli 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- c) allevamenti equini 30 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- d) allev. ovini e caprini 20 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- e) allevamenti avicunicoli 15 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno.

In altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante, con il limite massimo di 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto /anno.

Per l'insediamento di nuovi allevamenti di tipo A.3, ove consentito dalle presenti NTA, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta rendere possibile, da parte dei soggetti preposti, l'espressione di adeguati giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento. Tale documentazione, redatta a firma di tecnico abilitato, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle interazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune si avvale del parere della competente AUSL-ARPA.

#### A.4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento di animali, di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, lagoni di accumulo dei liquami, con esclusione degli allevamenti e delle attività che ricadono nelle categorie A.3.

Si suddividono in:

##### A.4.1 - Allevamenti suinicoli intensivi

Qualunque richiesta di concessione o autorizzazione edilizia è soggetta ai disposti della L.R. 50/95, della Del. di C.R. 2409/95, della Del. di G.R. 3003/95 e succ. mod. e integr.

##### A.4.2. -Allevamenti intensivi di bovini, equini, ovini, caprini e avicunicoli

##### A.4.3. -Allevamenti di altro tipo

Relativamente all'attività di allevamento ittico si applicano i disposti della L.R. 11/93.

Per l'insediamento di nuovi allevamenti di tipo A.4, ove consentito dalle presenti NTA, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta rendere possibile, da parte dei soggetti preposti, l'espressione di adeguati giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento. Tale documentazione, redatta a firma di tecnico abilitato, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle interazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune si avvale del parere della competente AUSL-ARPA.

- A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici  
Comprendono edifici e attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio.
- A.6 Serre di tipo industriale  
Comprendono strutture coperte per lo svolgimento di attività produttive, non facenti parte di un'azienda agricola, destinate a coltivazioni orticole, floricole o vivaistiche
- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo  
Comprendono le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, al servizio delle aziende singole o associate, non appartenenti ad una specifica azienda, quali silos, depositi, rimesse per attività di noleggio macchine agricole conto terzi, serbatoi.
- A.8 Infrastrutture agricole  
Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.
- A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici  
Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.
- A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo  
Comprendono gli invasi e le vasche destinate all'allevamento ittico, con finalità produttive, oltre agli spazi di servizio e complementari.
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche  
Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti, quelle definite dalla L.r. 28.06.94 n. 26 e dal relativo Regolamento Regionale 3.05.96 n. 11.
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre  
Sono compresi recinti e piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.



A.13 Attrezzature per la pesca sportiva

Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari quali pubblici esercizi.

3. Gli usi urbani ed agricoli sono suddivisi nei seguenti raggruppamenti di categoria, ai sensi della L.r. 15/2013 art. 28, come modificato dall'art. 34 della l.r. 9/2015 ~~8.11.88, n. 46 e succ. modif. e integr.:~~
- a) **Residenziale** ~~Funzioni abitative:~~ U.1 - U.3
  - b) **Turistico ricettiva** ~~Funzioni alberghiere:~~ U.2
  - c) **Produttiva:** U.15 - U.16 - U.17 - U.18
  - ~~e.1) Funzioni commerciali: U.4 - U.5 - U.6 - U.7 - U.9 - U.13 - U.14~~
  - ~~d e.2) Direzionale~~ ~~Funzioni direzionali:~~ U.8 - U.11 - U.12
  - ~~e.3) Commerciale~~ ~~Funzioni di servizio:~~ U.10 - U.19 - U.20 - U.21 - U.22 - U.23 - U.24 - U.25 - U.26 - U.27 - U.28 - U.29 - U.30 - U.31 - U.32 - U.33 - A.8 - **U.15 - U.16 - U.17 - U.18**
  - ~~d.1) Funzioni produttive:~~ U.15 - U.16 - U.17 - U.18
  - ~~d.2) Funzioni produttive agricole:~~ A.4 - A.6 - A.7
  - f) **Rurale** ~~Funzioni agricole:~~ A.1 - A.2 - A.3 - A.5 - A.9 - A.10 - A.11 - A.12 - A.13 - **A.4 - A.6. - A.7.**
4. In caso di interventi complessi o di significativo impatto urbanistico è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere al proponente l'intervento idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti l'espressione di giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento rispetto alle disposizioni delle presenti NTA e di ogni altra disposizione di legge. Tale documentazione dovrà fornire adeguati elementi conoscitivi sulle interazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione eventualmente previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune può avvalersi del parere dell'AUSL-ARPA.

## CAPO II VINCOLI E TUTELE

### Art. 40 Zone di tutela dei corsi d'acqua

1. Il P.R.G. individua, con apposita grafia, in riferimento al fiume Panaro e agli ambiti di pertinenza degli alvei di alcuni corsi d'acqua minori:
  - a) le "zone di tutela degli alvei dei corsi d'acqua",
  - b) le "zone di tutela assoluta dei corsi d'acqua",per le quali valgono le prescrizioni normative di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Nelle zone di tipo a) e b) relative al Fiume Panaro, in applicazione delle disposizioni del P.S.F.F., sono comunque vietate:
  - a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al successivo comma quarto, e/o coerenti con le disposizioni del presente articolo;
  - b. l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate.
3. Nella generalità delle zone di cui al primo comma sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati a:
  - a. ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - b. occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.
4. Entro i suddetti ambiti sono ammessi altresì, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
  - a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
  - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. invasi ad usi plurimi;
  - d. impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - e. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

- f. approdi e porti per la navigazione interna;
- g. aree attrezzabili per la balneazione;
- h. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico

qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui sopra non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui ai precedenti punti si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. Nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, entro le zone di cui al 1° comma del presente articolo, sono inoltre ammessi:
  - a. parchi le cui attrezzature, anche destinate a scopi ricreativi risultino di dimensioni contenute, siano compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei luoghi, non comportino trasformazioni se non di lieve entità allo stato dei luoghi, siano amovibili e/o precarie, e con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
  - b. percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
  - d. capanni per l'osservazione naturalistica, chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g. dell'ottavo comma del presente articolo;
  - e. eventuali attrezzature necessarie alla razionalizzazione dell'espletamento delle funzioni di protezione civile qualora localizzate in contiguità di aree già a tal fine utilizzate e destinate dalla strumentazione urbanistica vigente;

- g. il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del P.T.P.R per gli ambiti da questo individuati, ed in conformità a quanto previsto dal vigente PTCP della Provincia di Modena
  - h. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - i. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
- fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale.
6. Alle medesime condizioni prescritte al comma precedente, entro le zone di cui al 1° comma del presente articolo, sono inoltre ammessi:
- a. il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purchè amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
  - b. la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, che siano definiti ammissibili dal piano regolatore generale in conformità agli articoli 36 e 40 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s.m.;
  - c. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
7. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 novembre 1994.

8. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.
9. Per tutti i corsi d'acqua naturali ed artificiali che scorrono a cielo aperto, il cui alveo è appositamente individuato nelle tavole di PRG con apposita grafia, nonché per quelli che eventualmente non fossero individuati nelle tavole del P.R.G. ma risultassero riportati nella cartografia di base CTR 1:5.000 come torrenti, rii o canali, sono comunque imposti limiti di arretramento dell'edificazione per una profondità di 10 metri dal limite demaniale o comunque dal piede esterno dell'arginatura, oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria."

#### **Art. 41 Zone di tutela dei pozzi acquedottistici**

1. Il P.R.G. individua, con apposita grafia le zone di tutela delle captazioni idropotabili pubbliche, sulla base dello "Studio idrogeologico per la perimetrazione delle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici", compreso nel Fascicolo N. 2 "Idrogeologia e idraulica" dell'"Indagine Ambientale" che costituisce elemento costitutivo del presente P.R.G. ai sensi del precedente art.3, articolandole in:
  - zona di tutela assoluta, che si prescrive abbia un'estensione non inferiore a 10 metri,
  - zona di rispetto, perimetrata secondo il criterio cronologico o dei tempi di sicurezza, individuata dall'isocrona dei 60 giorni,
  - zona di protezione allargata, perimetrata secondo il criterio cronologico o dei tempi di sicurezza, individuata dall'isocrona dei 365 giorni.
2. Nelle zone di tutela assoluta è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio o infrastruttura. Sono ammessi gli interventi di sistemazione delle aree di stretta pertinenza dell'opera di captazione.
3. Nelle zone di rispetto e nelle zone di protezione allargata valgono norme di regolamentazione più che di divieto. Queste ultime trovano specificazione nel citato "Studio idrogeologico per la perimetrazione delle fasce di rispetto dei pozzi

acquedottistici”, compreso nel Fascicolo N. 2 “Idrogeologia e idraulica” dell’Indagine Ambientale” che costituisce elemento costitutivo del presente P.R.G..

#### **Art. 42 Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità**

1. Il P.R.G. individua, con apposita grafia, le zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità:
  - zone instabili per frane attive, comprensive delle zone di probabile evoluzione del movimento,
  - zone instabili per frane quiescenti, comprensive delle relative zone evolutive.
2. La “Carta dei Vincoli” in scala 1:10.000, di cui al Fascicolo N.6A “Proposte Urbanistico-Normative” dell’Indagine Ambientale”, che costituisce elemento costitutivo del presente P.R.G. ai sensi del precedente art.3, individua inoltre, con apposita grafia, le seguenti zone:
  - zone caratterizzate da potenziale instabilità.
3. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo non sono consentiti scavi, riporti e movimentazione del terreno, compresi quelli finalizzati a miglioramenti agricoli. E’ fatta eccezione esclusivamente per i movimenti di terreno strettamente necessari alla realizzazione della rete scolante o all’esecuzione di opere di consolidamento, nel rispetto dei vincoli e delle normative vigenti. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate.
4. Sono al contrario sempre consentite le opere di sistemazione superficiale e profonda finalizzate al consolidamento delle aree dissestate, applicando, ove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica, in sostituzione di metodi maggiormente impattanti ogni qual volta presentino la medesima efficacia nel raggiungimento degli obiettivi di sicurezza.
5. In tutti i casi in cui siano previste movimentazioni di terreno per la realizzazione di interventi di consolidamento delle aree dissestate, si dovrà procedere anche al recupero forestale delle aree interessate, mediante semine e messa a dimora di essenze vegetali autoctone.
6. Nelle zone instabili per frane attive non è ammesso alcun tipo di intervento, compresa l’edificazione e la realizzazione di infrastrutture, ad esclusione degli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, finalizzati al consolidamento delle aree in dissesto.
7. Nelle zone instabili per frane attive è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli interventi di ampliamento, a meno che questi non siano ricavati entro

la sagoma dell'edificio esistente, mediante recupero di superfici originariamente destinate ad usi non concorrenti al calcolo della superficie utile.

8. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque essere progettati in modo tale da migliorare le condizioni statiche dell'edificio e dovranno assicurare la tenuta degli impianti idrico-tecnologici, la raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, la regimazione delle acque meteoriche di raccolta nelle aree cortilive.
9. Nelle aree perimetrate come frane quiescenti e zone caratterizzate da potenziale instabilità non sono ammesse nuove edificazioni ma solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Quando compatibili con le specifiche prescrizioni relative ai manufatti architettonici di interesse storico, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi delle definizioni di cui al 1° comma dell'art. 27 delle presenti NTA.  
Tali interventi sono assentibili solo previa verifica puntuale delle caratteristiche di stabilità delle aree e nei casi di dimostrata assenza di elementi specifici di rischi, eseguita mediante idonei studi sulle condizioni di stabilità dei versanti interessati.
10. I progetti di opere pubbliche, nazionali, regionali e subregionali, che interessino le zone di cui al presente articolo, devono essere suffragati da specifiche e approfondite analisi geologiche comprovanti l'insussistenza nell'area di interesse delle condizioni di dissesto e di instabilità ovvero, qualora sia dimostrata l'impossibilità di alternative localizzative, prevedere la realizzazione di opere di sistemazione e bonifica delle aree interessate che garantiscano condizioni di sicurezza dell'intervento e la non influenza dello stesso nei confronti della stabilità del versante interessato.

#### **Art. 43 Zone di tutela di terrazzi fluviali e scarpate rocciose**

1. Le presenti NTA dettano prescrizioni per gli elementi morfologici identificati, con apposita grafia, come "terrazzi fluviali e scarpate rocciose", nelle tavole del PRG.
2. Con riferimento agli elementi di cui sopra, le zone di tutela corrispondono ad una prima fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate stesse misurata a partire dall'orlo superiore delle scarpate e ad una seconda fascia di larghezza pari a 25 metri misurati a partire dalla base delle scarpate.
3. Entro tali zone non sono consentiti interventi di nuova edificazione o di realizzazione di infrastrutture.
4. In tali zone è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli interventi di ampliamento, a meno che questi non siano ricavati entro la sagoma dell'edificio esistente, mediante recupero di superfici originariamente destinate ad usi non concorrenti al calcolo della superficie ~~utile~~ complessiva.

#### **Art. 44 Tutela dei crinali**

1. I crinali principali a cui sono riferite le zone di tutela di cui al presente articolo sono di seguito elencati:
  - Comune di Vignola:
    - crinale collocato tra Campiglio e Villa Martuzzi;
  - Comune di Savignano s.P.:
    - crinale collocato tra le località Ca' Merloni-Ca' Barche;
    - crinale collocato tra Savignano vecchio e la località Ca' Serraglia;
    - crinale collocato tra le località Fornace e La Colombarina;
    - crinale che separa il bacino idrografico del fiume Panaro da quello del fiume Reno, presso la località Paradiso;
    - crinale collocato tra le località Torre dei Nani e Calcapaglia.
  - Comune di Marano s.P.:
    - crinale collocato fra la località Ca' Diofebo, la frazione di Ospitaletto, il Monte Rovinalto e la frazione di Osteria Nuova;
    - crinale collocato tra la frazione di Festà e le località Collicello e Le Puzzole;
    - crinale collocato tra la frazione di Rodiano e la località Ca' dei Molossi;
    - crinale collocato tra le località S.Gaetano-Denzano-Cornaletto;
    - crinale collocato tra le località Pedrera (Comune di Serramazzone), Poggio Ca' Giullani e La Selva;
    - crinale collocato tra le località Ca' Mislei-Pradiera-Ca' Galossi;
    - crinale collocato tra la località Ca' Bernabei, la frazione di Villabianca fino al fosso Cavallo.
2. Lungo i crinali individuati nelle tavole di P.R.G. non sono consentiti interventi di nuova edificazione o di realizzazione di nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche, ecc.) sia in senso longitudinale che trasversale a meno che questi non siano previsti da strumenti di pianificazione sovracomunale e che siano corredati da apposito studio di impatto ambientale e visivo, da specifiche verifiche sulla stabilità idrogeologica dei siti e di conseguente mitigazione. Non sono ammessi sbancamenti del terreno o accumuli di materiale, anche a carattere precario, che alterino la percezione visiva delle linee di crinale.
3. In tali zone è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente. I progetti relativi a tali interventi dovranno essere corredati da valutazioni dei possibili effetti in interferenza visiva con le linee di crinale, da tutti i punti di vista significativi e in particolare da insediamenti urbani, da strade e punti di vista panoramici, percorsi di crinale, con visuali di fondovalle, al fine di consentire esclusivamente interventi di nulla o irrilevante interferenza visiva. Gli ampliamenti in altezza, quando ritenuti ammissibili, dovranno in ogni caso essere realizzati in modo che la proiezione orizzontale dei nuovi fronti non superi l'altezza del crinale.



4. Gli interventi ritenuti ammissibili ai sensi del comma precedente dovranno in ogni caso essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale, con impiego di tipologie costruttive e materiali di tipo tradizionale.

#### **Art. 45 Tutela dei calanchi**

1. Il P.R.G. individua, con apposita grafia:
  - i calanchi peculiari (tipo A), segnalati per la straordinaria valenza paesistica intrinseca,
  - i calanchi tipici (tipo B), rappresentanti la generalità dei calanchi che non presentano lo stesso grado di valenza paesistica dei precedenti;
  - le forme sub-calanchive (tipo C), comprendenti morfostrutture che pur non presentando un rilevante interesse paesaggistico si evidenziano a completamento del sistema.

2. Nell'ambito dei calanchi peculiari (A) sono vietati tutti gli interventi e le attività che possano significativamente alterare o compromettere, direttamente od indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici o biologici in atto, la percezione paesistica dei singoli elementi individuati e la loro percezione paesistica d'insieme.

In particolare sono vietati: interventi di nuova edificazione, opere infrastrutturali e attrezzature di qualsiasi tipo, il dissodamento dei terreni saldi, l'asportazione di materiali terrosi o lapidei.

Gli interventi di stabilizzazione dell'assetto idrogeologico risultano ammissibili solo ed in quanto resi necessari da dimostrate ed urgenti necessità di difesa di insediamenti, infrastrutture e manufatti antropici esistenti all'intorno, e purché siano comunque adottate tecniche appropriate ed appositi accorgimenti di mitigazione degli impatti, tali da salvaguardare gli aspetti naturalistici e paesaggistici preminenti in queste zone e la loro evoluzione.

Sono consentite, nel rispetto dei criteri di tutela generale sopra indicati, le pratiche colturali già eventualmente in essere, purché svolte con tecniche idonee e compatibili con l'attuale stato di equilibrio dei suoli.

3. Nell'ambito dei calanchi tipici (B) e delle forme sub-calanchive (tipo C) si applicano di norma le medesime disposizioni di cui al comma precedente.

Tuttavia, qualora documentatamente e motivatamente valutato non altrimenti soddisfacibile e comunque corredati da apposito studio di impatto ambientale e visivo e previa verifiche sulla stabilità idrogeologica dei siti, gli strumenti di pianificazione sovracomunale possono prevedere nell'ambito dei calanchi tipici (B):

- a) linee e impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni,
- b) impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti in generale,

- c) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati,
  - d) attività estrattive di modeste dimensioni.
4. I progetti delle infrastrutture e attrezzature di cui al comma precedente dovranno comunque essere corredati da apposito studio di impatto ambientale e visivo e da specifiche verifiche sulla stabilità idrogeologica dei siti. In relazione a tali opere dovranno essere previste adeguate misure mitigative dell'impatto visivo e ambientale.
5. Nelle zone immediatamente circostanti le zone di tutela dei calanchi di cui al presente articolo, l'azione di tutela dei caratteri paesaggistici si esplica attraverso la valutazione dei possibili effetti di interferenza visiva connessi agli interventi edilizi o infrastrutturali da realizzare e, sulla base di apposite analisi documentali, previa verifica di stabilità idrogeologica dei siti.
- L'impatto visivo connesso agli interventi, ed in particolare da altri insediamenti urbani, da strade e punti di vista panoramici, percorsi di crinale, con visuali di fondovalle, ne consiglierà l'attuazione con l'obiettivo di minimizzare l'interferenza visiva, in base ad apposito parere della competente Commissione Edilizia Comunale.
6. A tale fine, l'edificazione connessa alle attività agricole ed agli impianti ed attrezzature tecnologiche a rete o puntuali in elevazione ricadenti negli ambiti circostanti i calanchi, in quanto ammissibile ai sensi delle altre disposizioni delle presenti NTA, andrà corredata da uno studio di impatto visivo e dalla adozione di eventuali, conseguenti misure di mitigazione.
7. Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione provinciali e subprovinciali vigenti alla data di adozione delle presenti NTA e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento con valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.

**Art. 46 Zone di tutela delle Salse di Ospitaletto ELIMINATO**

**Art. 47 Parco delle Cince e Parco del Sasso Losco ELIMINATO**

## **Art. 48 Zone boscate**

1. Sono definite aree forestali, le aree che rispondono ai requisiti definiti nella Delibera di Giunta Regionale n°2141 del 2.5.90, nelle prescrizioni di massima e polizia forestale della Regione Emilia Romagna e nelle norme metodologiche per la realizzazione dell'Inventario Forestale Regionale e della Carta Forestale Regionale, ovvero le superfici caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea ed arbustiva spontanea o di origine artificiale in grado di produrre legno o altri prodotti classificati usualmente come forestali e di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna. Rientrano nelle aree forestali le zone boscate individuate nelle tavole del P.R.G..
2. I soprassuoli boschivi ed arbustivi così come delimitati nelle tavole del P.R.G. e definiti al comma precedente, in conformità con la normativa regionale vigente, sono sottoposti a tutela in quanto assolvono funzioni naturalistiche, di protezione idrogeologica, di valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio, funzioni turistico-ricreative e climatiche nonché produttive.
3. Nelle zone boscate sono ammessi esclusivamente:
  - la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica;
  - gli interventi di forestazione;
  - la realizzazione di strade poderali ed interpoderali, comprese le piste tagliafuoco e di servizio forestale nonché le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nei limiti stabiliti dalle leggi vigenti;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti definiti ammissibili dal P.R.G.- vigente;
  - le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco nei limiti stabiliti dalle specifiche normative e regolamenti;
  - le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo nel rispetto della normativa e regolamenti regionali e subregionali.
4. L'attraversamento delle zone boscate da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati, di linee telefoniche, di impianti di risalita, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni fissate dagli strumenti di programmazione regionale ed infraregionale e con la normativa vigente.
5. La realizzazione delle opere di cui al comma precedente, con rilevanza meramente locale, è subordinata alla esplicita previsione negli strumenti di pianificazione comunali ed

intercomunali ed alla conformità con il nono comma dell'art.10 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

6. Gli interventi autorizzati devono essere correlati del progetto di ripristino vegetazionale a firma di un tecnico abilitato con ricorso a tecniche a basso impatto ambientale secondo quanto previsto dalla Delibera della Giunta della Regione Emilia Romagna n° 3939 del 6.9.94 "Direttiva concernente i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa del suolo nel territorio della Regione Emilia Romagna".
7. Le strade poderali ed interpoderali, piste di esbosco e di servizio forestale che attraversano aree delimitate dalle tavole del P.R.G., non devono avere una larghezza superiore a mt 3,5 lineari, né attraversare per tratti superiori a 150 metri versanti con pendenza superiore al 60%. Tale viabilità deve essere dotata almeno di una cunetta stradale opportunamente dimensionata per raccogliere tutte le acque che investono la sede stradale. Le acque così raccolte devono essere opportunamente fatte defluire in impluvi o scoline all'uopo predisposti evitando fenomeni di ruscellamento e dissesto idrogeologico. Nei terreni pianeggianti la sede stradale dovrà essere dotata di una leggera baulatura che consenta il deflusso nelle cunette laterali, in presenza di versanti dovrà essere mantenuta una contropendenza a monte che si inneschi nella cunetta laterale. Nei tratti con pendenza stradale superiore all'8 % devono essere predisposte sulla sede cunette taglia-acqua in opera o prefabbricati ad una interdistanza tale da evitare comunque la formazione di rivoli ed il ruscellamento delle acque superficiali.
8. All'interno delle zone boscate l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, strade poderali ed interpoderali, piste di esbosco e strade forestali è consentito solamente per lo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale, di servizio e/o vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria per l'esecuzione, nonché per l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, nonché ai proprietari di fondi e di case non raggiungibili altrimenti. Il divieto di transito dei mezzi di cui sopra su strade poderali ed interpoderali, sentieri, mulattiere piste di esbosco e strade di servizio forestali deve essere segnalato da appositi cartelli segnaletici conformi all'art.80 delle prescrizioni di massima e polizia forestale.
9. Sulla viabilità propriamente forestale le autorità competenti o le aziende interessate devono provvedere all'installazione di chiudende e di appositi cartelli purché venga garantito il passaggio agli aventi diritto secondo quanto stabilito dalla normativa vigente. Il transito di mezzi motorizzati per motivi diversi e qui non esplicitamente riportati deve essere preventivamente autorizzato dall'autorità comunale preposta.
10. Nelle lavorazioni e operazioni di gestione dei terreni adiacenti alle strade, deve essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno 0,5 metri per i territori di pianura e di mt 1,5 per

i territori collinari e montani evitando in ogni caso la compromissione delle opere adibite allo smaltimento delle acque superficiali. In tale fascia sono consentite unicamente interventi colturali di ordinaria manutenzione della vegetazione. E' consentito il taglio della vegetazione arbustiva ed arborea solo dietro autorizzazione dell'ufficio comunale competente in ottemperanza alla normativa vigente.

11. All'interno delle aree definite dal presente articolo è vietato incendiare o diserbare chimicamente le sponde dei fossi, scoli, dei canali, degli argini dei fiumi e delle aree incolte.
12. Per quanto non esplicitamente esposto e trattato nel presente articolo, trova attuazione la normativa vigente con particolare riferimento alle prescrizioni di massima e di polizia forestale adottate dalla Regione Emilia Romagna.

#### **Art. 49 Tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio**

1. Il P.R.G. individua, con apposita grafia, gli elementi vegetazionali di pregio ambientale con finalità di tutela della fisionomia del paesaggio rurale, di valorizzazione paesistico-ambientale del territorio, di riqualificazione naturalistica di canali, rii e torrenti, siepi, filari e boschetti, di rinaturalizzazione di ambiti agricoli di non elevato interesse produttivo.
2. Gli elementi vegetazionali del paesaggio individuati in cartografia sono articolati nel modo seguente:
  - filari alberati,
  - siepi e siepi alberate,
  - vegetazione a corredo dei laghetti collinari (e maceri),
  - vegetazione a corredo di rii e corsi d'acqua minori,
  - gruppi arborei a valenza paesaggistica.
3. Con riferimento ai filari alberati, il P.R.G. individua elementi lineari, costituiti da almeno tre esemplari arborei, che in genere seguono il tracciato di strade, strade carrarecce e cavedagne. I filari alberati soggetti a tutela presentano un'elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonché nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso ("corridoi"), costituiscono ambienti fondamentali per l'avifauna selvatica e si qualificano come importanti riferimenti della memoria storico-culturale dei luoghi. Le specie arboree maggiormente rappresentate nei filari sono: querce, pioppi, tigli, frassini, bagolari, platani.
4. Al fine di tutelare i filari individuati dal P.R.G. si applicano le seguenti prescrizioni:
  - è vietato abbattere o danneggiare gli alberi compresi nei filari individuati;

- non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai due metri dal fusto di ciascuna pianta;
  - è fatto divieto di effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
5. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al precedente comma 4, 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 ad un metro da terra, non inferiore ai 30 cm. L'esemplare in questione, allevato in vaso o zollato opportunamente, dovrà essere approvato dall'ufficio tecnico comunale competente.
6. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 4, con l'esclusione per l'obbligo di sostituzione, possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni agli alberi interessati.
7. Con riferimento alle siepi e siepi alberate, il P.R.G. individua elementi generalmente lineari, costituiti da uno strato molto denso di arbusti bassi, di diversi arbusti alti e di una vegetazione erbacea ai lati. Le siepi presentano più piani di vegetazione: nel caso di "siepi alberate" quello più alto è costituito dalle chiome di alberi (querce, frassini, pioppi, olmi, ecc.), tra le quali rimane spazio libero; il piano intermedio è formato dalle piante allo stato arbustivo che raggiungono i 3-5 metri di altezza; il piano più basso protegge l'interno della siepe ed è spesso costituito da specie spinose. Le siepi sono elementi fondamentali del paesaggio; hanno per secoli segnato i confini tra gli appezzamenti, hanno sottolineato i tracciati di fossi e corsi d'acqua o accompagnato strade e sentieri. Costituiscono inoltre elemento di valorizzazione ecologica del paesaggio ("corridoi" e "macchie paesistiche"), come ambiente protetto per la vita animale e vegetale e come elementi preziosi di presidio idrogeologico e di protezione dal vento. Le specie arbustive maggiormente rappresentate sono: olmo, acero campestre, prugnolo, biancospini, viburni, cornioli, rovi, salici, ecc.
8. Al fine di tutelare le siepi e le siepi alberate individuate dal P.R.G. si applicano le seguenti prescrizioni:
- è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione;
  - è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a un metro dal limite esterno della siepe;
  - è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
9. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui la precedente comma 8, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto, misurata ad 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 dall'ufficio tecnico comunale competente. E' possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, *Rubus sp.p.*; vitalba, *Clematis vitalba*, robinia, *Robinia pseudoacacia*, indaco bastardo, *Amorpha fruticosa*; ailanto, *Ailanthus altissima*).

10. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 8 possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della siepe o alberi interessati..
11. Per quanto riguarda la vegetazione a corredo dei laghetti collinari (e maceri), le presenti NTA si applicano a tutti gli specchi d'acqua riportati nella cartografia CTR 1:5.000. Tali specchi d'acqua, generalmente di origine artificiale, realizzati per la raccolta delle acque meteoriche a scopo irriguo, sono elementi caratteristici del paesaggio collinare, nonché importanti biotopi umidi.
12. Al fine di tutelare la vegetazione a corredo dei laghetti collinari e dei maceri si applicano le seguenti prescrizioni:
  - è fatto divieto di costruire ad una distanza inferiore a metri 20 da laghetti collinari e specchi d'acqua;
  - è vietato depositare qualsiasi materiale all'interno o nei pressi di laghetti e specchi d'acqua;
  - è vietato il tombamento o la riduzione di superficie e profondità degli invasi,
  - è vietata la messa a dimora di specie arboree esotiche, nei pressi di laghetti e specchi d'acqua (a meno di 50 metri);
  - è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione a meno di 50 m dalle sponde;
  - è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a due metri dal colletto delle piante presenti (alberi e/o arbusti);
  - è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm..
13. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 12, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto, misurata ad 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 dall'ufficio tecnico comunale competente. E' possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, *Rubus sp.p.*; vitalba, *Clematis vitalba*, robinia, *Robinia pseudoacacia*, indaco bastardo, *Amorpha fruticosa*; ailanto, *Ailanthus altissima*).

14. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 12 possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione presente.
15. Per quanto riguarda la vegetazione a corredo di rii e corsi d'acqua minori, le presenti NTA si applicano a tutti i rii, canali, fossi riportati nella cartografia CTR 1:5.000. Tali corsi d'acqua costituiscono elementi fondamentali di strutturazione del paesaggio e dei suoi aspetti geomorfologici ed ecologici dello stesso e si connotano come fondamentali "corridoi" ambientali, se associati a formazioni vegetazionali, per garantire una buona qualità ecologica al paesaggio.
16. Al fine di tutelare la vegetazione a corredo dei rii e corsi d'acqua minori si applicano le seguenti prescrizioni:
- è vietato tombare i rii ed i corsi d'acqua tutelati e renderne impermeabili le sponde fino a 10 m dall'alveo;
  - è vietato modificarne il corso se non per comprovati motivi di sicurezza idrogeologica (in presenza di appropriata relazione tecnica);
  - nel caso di attraversamenti stradali, guadi, ponti o a seguito della realizzazione, in un ambito di meno di 10 metri dall'alveo, di linee tecnologiche (acquedotti, linee elettriche, condotte del gas, ecc.) vanno realizzati opportuni interventi di ripristino ambientale secondo quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n.3939 del 6.09.'94 ("Direttiva concernente i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa del suolo nel territorio della regione Emilia-Romagna"). Per i suddetti interventi di ripristino va presentato un apposito progetto esecutivo contestualmente alla richiesta di concessione a costruire;
  - è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione a meno di 30 m dalle sponde;
  - è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a due metri dal colletto delle piante presenti (alberi e/o arbusti);
  - è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
17. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 16, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto misurata ad 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 dall'ufficio tecnico comunale competente). E' possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, *Rubus sp.p.*; vitalba, *Clematis vitalba*, robinia, *Robinia pseudoacacia*, indaco bastardo, *Amorpha fruticosa*; ailanto, *Ailanthus altissima*).



18. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 16 possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione.
19. Con riferimento ai gruppi arborei a valenza paesaggistica, il P.R.G. individua alcuni raggruppamenti vegetazionali a prevalenza arborea, situati nei pressi di edifici rurali, ville o abitazioni o nei pressi di corsi d'acqua, o in altri ambiti del territorio rurale. Per le dimensioni ridotte che li caratterizzano non rientrano tra le aree boscate pur presentando comunque elevato valore naturalistico e/o paesaggistico.
20. Al fine di tutelare i gruppi arborei a valenza paesaggistica individuati dal P.R.G. si applicano le seguenti prescrizioni:
  - è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione; è vietata l'edificazione;
  - è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili all'interno dell'area o ad una distanza inferiore a 10 metri dal limite esterno del gruppo arboreo;
  - è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
21. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 20, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto, misurata ad 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 dall'ufficio tecnico comunale competente. E' possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, *Rubus sp.p.*; vitalba, *Clematis vitalba*, robinia, *Robinia pseudoacacia*, indaco bastardo, *Amorpha fruticosa*; ailanto, *Ailanthus altissima*).
22. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 20 possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura del gruppo arboreo.

#### **Art. 50 Esemplari arborei monumentali**

1. Sono sottoposti a tutela, in quanto assolvono funzioni naturalistiche, di protezione idrogeologica, di valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio, funzioni turistico-ricreative e climatiche nonché produttive, tutti gli esemplari arborei singoli, in filari e/o gruppi con caratteristiche di monumentalità riportati nelle tavole del P.R.G. o tutelati dai competenti organi regionali.

2. Al fine di tutelare gli esemplari arborei monumentali individuati dal P.R.G. si applicano le seguenti prescrizioni:
  - è vietato abbattere o danneggiare gli alberi tutelati, isolati o compresi in un filare;
  - è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai dieci metri dal fusto di ciascuna pianta;
  - è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
3. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizione di cui al precedente comma 2, 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 ad un metro da terra non inferiore ai 40 cm. L'esemplare in questione dovrà essere approvato dall'ufficio tecnico comunale competente.
4. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 2, con esclusione per l'obbligo di sostituzione, possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni agli alberi interessati.

#### **Art. 51 Disciplina del verde privato**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo hanno validità generale su tutto il territorio comunale e prevalgono sulle vigenti disposizioni del Regolamento del Verde, che saranno emendate per quanto non conforme ai successivi commi.
2. Nelle zone residenziali e produttive è prevista una quota di superficie destinata a Verde privato (Vp) che risulti permeabile in profondità. Il P.R.G. definisce per ciascuna zona, in percentuale rispetto alla superficie di intervento, le quantità di aree da riservare a verde privato. Nelle zone soggette a strumento urbanistico attuativo il parametro Vp si riferisce alla quota minima di verde privato che, sommata al verde pubblico di cessione, deve garantire il raggiungimento della percentuale di superficie permeabile indicata dalle norme di zona e riferita alla ST.
3. La superficie destinata a Verde privato dovrà essere preferibilmente piantumata ma potrà essere anche pavimentata purchè si utilizzino materiali che garantiscano una permeabilità diffusa (es. ghiaietto, stabilizzato, ecc.) o pavimentazioni a trama aperta con sottofondo permeabile.
4. I progetti dei nuovi insediamenti produttivi soggetti a strumento urbanistico attuativo dovranno in ogni caso prevedere una cortina di alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, ai lati delle strade e sui bordi dell'insediamento confinanti con altre destinazioni

di zona (agricole, residenziali, di servizio, ecc.) ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo.

5. I progetti dei nuovi insediamenti residenziali soggetti a strumento urbanistico attuativo dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato, per la realizzazione di nuove aree verdi e giardini in ambito urbano, periurbano e rurale, garantendo, per la superficie destinata a verde, una copertura arborea ed arbustiva pari a 30 alberi/ha e 60 arbusti/ha.
6. 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);
  - una relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché una descrizione dettagliata delle caratteristiche di tutti i materiali prescelti (vivi e non), degli aspetti tecnico-agronomici e dell'inserimento paesaggistico ed ambientale;
  - elaborati di progetto, redatti alle scale opportune (1:500, 1:1.000), 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 (irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo, ecc.);
  - un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici.
7. La localizzazione degli alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, deve privilegiare le fasce poste a lato delle strade e le aree confinanti con zone agricole, ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo, nel rispetto delle prescrizioni del nuovo codice della strada e del relativo regolamento esecutivo.
8. Per gli interventi di ristrutturazione e risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto dovrà essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale, a supporto delle scelte di utilizzo delle piante e di tutti gli interventi previsti.
9. L'ampliamento degli allevamenti industriali (A.4), quando ammesso dalle presenti NTA, è subordinato all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 20 ml..
10. Nei progetti per la realizzazione di nuove aree verdi o per la risistemazione di quelle esistenti, dovranno essere considerati gli aspetti di inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza, privilegiando l'uso di piante appartenenti a specie autoctone e naturalizzate, soprattutto negli ambiti extraurbani.
11. E' in ogni caso fatto divieto di utilizzare le seguenti specie, in tutte le loro varietà e cultivar:

- tutte le conifere eccetto il tasso (*Taxus baccata*), il ginepro comune (*Juniperus communis*) ed il cipresso (*Cupressus sempervirens*);
- i salici piangenti (*Salix babilonica*, *S. x chrysocoma*, ecc.), eccetto che per gli esemplari attorno a specchi d'acqua, nell'ambito di parchi o giardini. Ne é vietato l'impianto attorno a maceri o laghetti collinari;
- tutti i pioppi eccetto il pioppo nero (*Populus nigra*), il pioppo cipressino (*Populus nigra* "italica") ed il pioppo bianco (*Populus alba*);
- i noci esotici (generi *Carya* e *Pterocarya*);
- le betulle (genere *Betula*);
- i faggi (genere *Fagus* e *Nothofagus*);
- i lecci (*Quercus ilex*) e le querce rosse (*Q. rubra*) e di palude (*Q. palustris*);
- tutte le magnolie (genere *Magnolia*);
- l'albero dei tulipani (*Liriodendron tulipifera*);
- il liquidambar (*Liquidambar styraciflua*);
- il lauroceraso (*Prunus laurocerasus*);
- il ciliegio nero (*Prunus serotina*);
- la robinia (*Robinia pseudoacacia*);
- la gleditsia o spin di giuda (*Gleditsia triacanthos*);
- le sofore (*Sophora* sp.p.);
- l'albizzia o gaggia arborea (*Albizzia julibrissin*);
- l'Ailanto (*Ailanthus altissima* o *A. glandulosa*);
- il sommaco maggiore (*Rhus typhina*);
- tutti gli aceri eccetto l'acero campestre (*Acer campestre*), l'acero italico (*A. opalus*), l'acero minore (*Acer monspessulanum*) e l'acero riccio (*A. platanoides*);
- tutti i tigli eccetto il tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*) ed il tiglio selvatico (*T. cordata*);
- le tamerici (genere *Tamarix*), con esclusione per le aree collinari;
- l'albero dei fazzoletti (*Davidia involucrata*);
- la paulonia (*Paulownia tomentosa*) e la catalpa (*Catalpa bignonioides*);
- tutte le Agavacee, le Palme e le Musacee (banano).

I Cedri, il *Pinus wallichiana*, il *Pinus domestica*, il *Pinus sylvestris* ed il *Taxodium distichum* (cipresso calvo), i pioppi, i noci esotici, i faggi, i lecci e le querce rosse e di palude, le magnolie, l'albero dei tulipani, il liquidambar, la gleditsia, le sofore, l'albizzia, il sommaco maggiore, gli aceri giapponesi (*A. palmatum*, *A. japonicum*), l'albero dei fazzoletti, la paulonia e la catalpa, possono essere consentiti, nel rispetto delle condizioni agronomiche e pedo-ambientali, solo se la scelta del loro utilizzo viene esplicitamente motivata per ragioni di composizione architettonico-paesaggistica, e quando non risultino di difficile inserimento nel paesaggio circostante.

## **Art. 52 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti, sia delle preesistenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.
2. I siti archeologici di cui al primo comma sono individuati sulle tavole del P.R.G., secondo l'appartenenza alle seguenti categorie:
  - a. “complessi archeologici”, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
  - b1. “aree di accertata e rilevante consistenza archeologica”, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
  - b2. “aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti”, cioè aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.
3. I siti archeologici a), b1), b2), di cui al precedente secondo comma sono assoggettati alle prescrizioni di cui ai commi successivi. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia di P.R.G., è comunque disciplinato dalla Legge 1° giugno 1939, n° 1089.
4. Le aree di cui alle lettere “a” e “b1” sono soggette a “Vincolo archeologico di tutela” consistente nel divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni. In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse esclusivamente, con riferimento alla classificazione degli interventi di cui alla LR 47/78 e s.m. le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- opere interne,
- restauro scientifico,
- restauro e risanamento conservativo,
- ripristino tipologico,
- demolizione, senza ricostruzione, di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

Le zone classificate "b1" sono destinate a verde pubblico o, qualora comprese entro perimetri di comparti di nuova edificazione, dovranno da questi essere destinati a verde pubblico con vincolo di inedificabilità assoluta.

Nelle zone classificate "b1." sono ammesse tutte le opere necessarie alla conduzione agraria, ferme restando altre eventuali disposizioni delle presenti NTA.

5. Le aree di cui alla lettera "b2" sono assoggettate a "Controllo archeologico preventivo": le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.  
Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le rimanenti prescrizioni definite dalle presenti NTA per le singole zone omogenee di appartenenza.

### **Art. 53 Tutela dei manufatti architettonici di interesse storico**

1. Il P.R.G. prevede specifiche norme di tutela per i manufatti che rivestono interesse storico, architettonico, tipologico o testimoniale, in applicazione del P.T.P.R. e ai sensi degli artt. 36 e 40 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr..
2. Il P.R.G. assume, ai fini dell'applicazione delle presenti NTA:
  - per il Comune di Savignano s.P., il "Censimento degli Insediamenti e Edifici d'interesse Storico-Testimoniale-Ambientale";
  - per il Comune di Vignola, il "Censimento degli edifici in zona agricola";

- per il Comune di Marano s.P., il “Rilevamento dei manufatti architettonici di interesse storico” sviluppato sulla base di una puntuale ricognizione delle caratteristiche architettonico-decorative e morfologico-strutturali del patrimonio edilizio esistente.
3. Le schede di rilevamento di cui al precedente comma 2 definiscono, per ciascun edificio censito, le destinazioni d’uso e le categorie di intervento.
  4. Con specifico riferimento al rilevamento relativo al Comune di Marano s.P., in applicazione delle disposizioni di cui all’art. 40 della L.r. 47/78 e succ. modif., le schede di rilevamento definiscono, per gli insediamenti e gli edifici esistenti nelle zone rurali che presentano le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale, anche destinazioni d’uso non connesse con l’esercizio di attività agricole, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale, con particolare riguardo:
    - alle possibili interferenze funzionali negative con il contesto agricolo circostante, sia rispetto alle attività che in esso si svolgono che da parte di queste nei confronti della funzione da insediare;
    - al fabbisogno specifico di infrastrutturazione, in termini di viabilità e parcheggi e di allacciamento ai servizi in rete.Gli usi ammessi, sia di tipo agricolo che extra-agricolo, sono definiti nelle schede di rilevamento per ciascun edificio censito, in base a criteri di compatibilità tipologica.
  5. Le disposizioni di cui ai commi successivi valgono per tutti gli edifici che nell’ambito dei censimenti dei Comuni di Vignola, Savignano s.P. e Marano s.P. sono assoggettati alle categorie del “Restauro scientifico”, “Restauro e risanamento conservativo di tipo A” e “Restauro e risanamento conservativo di tipo B”.
  6. E’ ammesso l’insediamento di attività diverse da quelle indicate nelle schede di rilevamento, previa formazione di un progetto di recupero complessivo sull’intera unità edilizia interessata e sulle relative pertinenze che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell’impianto tipologico dell’edificio e con il contesto. In tali casi comunque, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d’uso consentite dalle apposite norme di zona entro cui ricade l’unità edilizia interessata e che le stesse risultino compatibili con il rispetto dell’impianto tipologico originario e non comportino alterazioni o pregiudizio per gli elementi architettonici e decorativi eventualmente presenti.”
  7. Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, sia civile (U.1) che agricolo (A.1), è ammesso l’insediamento di un numero massimo di 3 abitazioni purché l’intervento non alteri le caratteristiche tipologiche e distributive dell’impianto originario.

8. Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico sono definiti nelle schede di rilevamento e devono in ogni caso rispettare le seguenti regole:
- conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edificio/edifici e area cortiliva di pertinenza;
  - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario;
  - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, del numero, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura, della dimensione e delle forme delle aperture, mantenendo il rapporto tra queste e le superfici dell'involucro esterno.
  - qualora la categoria di intervento lo consenta, realizzazione di nuove aperture o tamponamenti purché non venga modificata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali.
  - tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., purché esso non superi il 60% dello sviluppo originariamente aperto. Il nuovo tamponamento dovrà essere riconoscibile ed assicurare la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso coincidere con un elemento strutturale preesistente (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio, utilizzando preferibilmente spazi analoghi preesistenti;
  - rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione della zona e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per:
    - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;
    - la struttura e il manto di copertura;
    - le partizioni orizzontali interne;
    - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;
    - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;
    - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.;
    - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;
    - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;
    - le pavimentazioni esterne;
    - le recinzioni;
  - rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
  - qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite piantumazioni arboree e siepi di essenze autoctone, curandone progettualmente l'efficace inserimento nel paesaggio agrario circostante.



9. In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 17 della L.r. 6/1995, il Comune può subordinare gli interventi di recupero dei manufatti architettonici di interesse storico alla stipula di una convenzione con la quale il richiedente si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali:
- 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,
- in luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 della Legge 10/1977.
10. Nei casi di omessa o inesatta classificazione imputabile ad evidente errore materiale, come pure nei casi di motivata contestazione della classificazione stessa, sarà cura del richiedente la concessione edilizia produrre la necessaria documentazione analitica per la esatta classificazione degli edifici interessati, ivi compresi gli eventuali documenti testimoniali di carattere storico attestanti le reali condizioni in data anteriore a quella di adozione delle presenti NTA. La conseguente riclassificazione sarà determinata dal Comune, mediante la formazione di specifica Variante al P.R.G. da approvarsi secondo le modalità previste all'art. 15 della L.r. 47/78 e succ. modif..

#### **Art. 54 Tutela della viabilità storica**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità storica, individuata nelle tavole di P.R.G. in applicazione dell'art. 24 del P.T.P.R..
2. Gli interventi sulla viabilità storica devono essere volti alla tutela dell'infrastruttura mediante il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
  - devono essere mantenuti gli attuali toponimi; le eventuali deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
  - è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale in margine alla viabilità storica, fatte salve le indicazioni turistiche; le targhe, i cartelli e tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico, sia isolata che affissa o comunque connessa agli edifici, devono essere sottoposti a tutela;

- gli interventi di allargamento della sede stradale devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada.;
- deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.);
- deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie.
- devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale;
- devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.

#### **Art. 55 Tutela della viabilità panoramica**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità panoramica, individuata nelle tavole di P.R.G. in applicazione dell'art. 24 del P.T.P.R..
2. Con riferimento alla viabilità panoramica individuata nelle tavole del P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni:
  - sono vietati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 13 della L.r. 47/78 e succ. modif., sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta, ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a 20 metri, misurata in piano, e con sagoma che non ecceda in altezza la quota del tratto stradale prospiciente;
  - è vietata l'edificazione precaria ed impropria in margine alla strada;
  - è ammessa la realizzazione di attrezzature volte alla valorizzazione della viabilità panoramica quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta;
  - è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale, in margine alla viabilità panoramica, che interferisca significativamente con le visuali di interesse paesaggistico.

#### **Art. 56 Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie**

1. Il P.R.G. identifica, con apposita grafia, le fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e quelle delle infrastrutture ferroviarie. Tali fasce di rispetto sono destinate alla tutela delle strade e delle infrastrutture ferroviarie, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, anche se non puntualmente tracciate nelle tavole di P.R.G., alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi, di attrezzature connesse alla viabilità, alle

piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale e ferroviaria nei riguardi della edificazione e viceversa.

2. Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati o manufatti esistenti e si applicano tutte le altre disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione. Per le fasce di rispetto delle infrastrutture ferroviarie si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 753/80.  
Entro le suddette fasce potranno tuttavia essere installate eventuali cabine MT/bt e sostegni di linee elettriche in conformità a quanto previsto dal DM LL.PP. 21.03.1988, n. 449.  
Eventuali ampliamenti di costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., previsti a distanze inferiori, se ed in quanto ammessi dalle specifiche norme di zona, saranno consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale.  
Nel caso in cui l'edificazione esistente a lato di strade di categoria D o inferiore, determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati e/o l'ampliamento di quelli esistenti sarà determinata da tale allineamento, ove a ciò non ostino eventuali indicazioni grafiche di rispetto o le norme di cui all'art. 45 della L.R. 47/1978 e succ. mod. e integr., fermo restando il rispetto delle norme di cui al Nuovo Codice della Strada – D.lgs. 285/1992, del suo Regolamento di Attuazione – D.P.R. 495/1992 e successive mod. e integr. per quanto più restrittive.
3. Le fasce di rispetto possono essere indicate nella cartografia del P.R.G. o essere prescritte dalle presenti NTA, come semplice limite di inedificabilità; le aree corrispondenti a tali fasce di rispetto sono computabili ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti ovvero come superficie facente parte di un'azienda agricola, ai fini dell'applicazione delle NTA relative alle zone agricole.
4. In assenza di indicazioni grafiche sulle tavole di P.R.G., valgono comunque le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale operata dal P.R.G..
5. Le modalità per la realizzazione delle recinzioni o per l'impianto di alberature o siepi arbustive sono fissate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di applicazione.

#### **Art. 57 Fasce di rispetto di elettrodotti, metanodotti e depuratori**

1. Le tavole di P.R.G. individuano, con apposita grafia, le linee elettriche, le reti di distribuzione del gas metano per le quali sono prescritte apposite distanze di rispetto. Sono inoltre identificati i depuratori e le relative fasce di rispetto.

2. Con riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas metano (condotta di 1° specie - pressione di esercizio > 24 BAR):  
comporta il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte di cui al D.M. 24.11.84 art. 2.4.3, tabella 1, previo parere dell'ufficio SNAM competente;
3. Con riferimento alle linee elettriche (ai sensi del D.P.C.M. 23.04.92):
  - linea 380 kV (DPCM 23.04.92 e DD.MM.LL.PP. 21.03.88 e 16.01.91):  
distanza dei fabbricati  $\geq$  28 ml. (distanza reale del conduttore, nell'ipotesi di max. freccia, dal punto più vicino del fabbricato. Non sono ammessi scavi a meno di 20 ml. dalle fondazioni dei tralicci);
  - linea 220 kV (DPCM 23.04.92 e DD.MM.LL.PP. 21.03.88 e 16.01.91):  
distanza dei fabbricati  $\geq$  20 ml. (distanza reale del conduttore, nell'ipotesi di max. freccia, dal punto più vicino del fabbricato). Non sono ammessi scavi a meno di 20 ml. dalle fondazioni dei tralicci);
  - linea 132 kV (DPCM 23.04.92 e DD.MM.LL.PP. 21.03.88 e 16.01.91):  
distanza dei fabbricati  $\geq$  28 10 ml. (distanza reale del conduttore, nell'ipotesi di max. freccia, dal punto più vicino del fabbricato. Non sono ammessi scavi a meno di 20 ml. dalle fondazioni dei tralicci).
4. Per le linee elettriche esistenti a 15 Kv, non individuate nelle tavole del P.R.G., valgono le seguenti prescrizioni:
  - linea aerea: distanza dei fabbricati  $\geq$  5 ml. (distanza reale dal conduttore, nell'ipotesi di max. freccia, dal punto più vicino del fabbricato)
  - linea interrata: distanza delle fondazioni  $\geq$  0,5 ml. (distanza in piano dal conduttore) riducibile a 0,3 ml. negli incroci, se protetto da un manufatto.
  - distanza dei fabbricati dai sostegni: 5 ml. + 0,70 ml. (per sporgenza mensola).
5. Con riferimento ai depuratori, classificati come zone omogenee F.1 e individuati con apposita simbologia, il P.R.G. individua una fascia di rispetto di 100 ml. (ai sensi della L. 319/76) con vincolo assoluto di inedificabilità.

#### **Art. 58 Ambiti di rispetto dei cimiteri**

1. Le tavole di P.R.G. individuano gli ambiti di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10.9.90 n. 285.
2. Negli ambiti di rispetto dei cimiteri è vietata la realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento degli edifici esistenti, ad eccezione degli interventi relativi ai cimiteri stessi. Gli edifici esistenti potranno tuttavia essere assoggettati a tutti gli interventi di tipo conservativo ai sensi del precedente art. 21 e ad interventi di ristrutturazione edilizia.

3. In tali ambiti è ammessa la realizzazione di impianti tecnici, di infrastrutture tecnologiche, di parcheggi a raso e di attrezzature sportive scoperte.

## CAPO III ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### Art. 59 Zone omogenee A

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.R.G. definisce come "zone omogenee A" le parti del territorio interessate da insediamenti urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.
2. Il P.R.G. individua con apposita simbologia, classificandoli come appartenenti alle zone omogenee A, sia l'insediamento urbano storico del capoluogo e gli ampliamenti organici ad esso storicamente connessi e contigui che gli insediamenti di interesse storico e/o di pregio ambientale non urbani, comprese le relative pertinenze di pregio ambientale.
3. Gli insediamenti urbani storici identificati come zone omogenee A, in conformità con il Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono i seguenti:
  - per il Comune di Vignola: Vignola e Campiglio,
  - per il Comune di Savignano s.P.: Savignano/Doccia,
  - per il Comune di Marano s.P.: Marano, Rodiano Villabianca/Ca' Bernabei, Festa Castello, Denzano, Ca' Bernardoni, Ca' Salata, Ca' Rivara.
4. Per le zone omogenee A, definite ai sensi della L.r. 47/1978 e succ. modif. e integr. e del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il P.R.G. individua:
  - le unità minime di intervento, corrispondenti ai singoli organismi edilizi;
  - i criteri di intervento prescritti per ciascuna unità edilizia.
5. La disciplina delle zone omogenee A è quindi definita dal combinato disposto risultante dall'applicazione contestuale delle prescrizioni inerenti alle unità minime di intervento e ai criteri di intervento ammessi per le singole unità edilizie, nonché dell'obbligo di conservazione, recupero e valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti.
6. Gli spazi di pertinenza delle unità edilizie devono essere considerati come parte integrante delle unità minime di intervento individuate nelle tavole del P.R.G.: per essi valgono, in quanto applicabili, i criteri di intervento prescritti per le singole unità edilizie di appartenenza. Le zone inedificate, sia pubbliche che private, dovranno in ogni caso essere mantenute libere da edificazione.
7. Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento una unica concessione.

8. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.
9. Le aree inedificate, sia pubbliche che private, dovranno essere mantenute libere da edificazione ed essere sottoposte ai criteri del "recupero e risanamento delle aree libere", di cui all'art. 26 delle presenti NTA.

#### **Art. 60 Destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee A**

1. Le destinazioni d'uso ammesse per le zone omogenee A costituiscono un riferimento per la definizione delle destinazioni delle singole unità edilizie che dovranno essere ammesse sulla base di una valutazione di compatibilità con le caratteristiche dell'impianto tipologico.
2. L'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte in sede di progetto dovrà quindi essere verificata in sede di esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia allo scopo di verificare che tali destinazioni non comportino significative alterazioni dell'impianto tipologico originario.
3. Nella definizione delle destinazioni d'uso compatibili si dovrà fare riferimento ai seguenti principi guida:
  - a) per gli edifici, o parti di essi, con originaria funzione abitativa, gli interventi di recupero dovranno tendere alla conferma dell'uso originario, privilegiando tale funzione rispetto ad attività direzionali, commerciali o di servizio,
  - b) per gli edifici, o parti di essi, con funzione originaria diversa da quella abitativa, potranno essere ammesse altre destinazioni d'uso, comprese fra quelle ammesse nelle zone omogenee A, purché il loro inserimento non comporti una alterazione dell'impianto tipologico originario.
4. In caso di eventuali condizioni di incompatibilità delle destinazioni previste con l'impianto tipologico esistente, dovranno essere ridefinite le destinazioni ammesse per la unità edilizia interessata o per parti di essa, rimanendo nell'ambito degli usi consentiti per le zone omogenee A, ai sensi del presente articolo.
5. I primi piani con altezza inferiore a ml. 2.70 possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra, purché ammessi ai sensi del presente articolo, quale espansione degli spazi sottostanti.
6. I seminterrati possono essere destinati a servizi per la residenza (cantine, lavanderie, ecc.) o a servizi per le attività non residenziali.

7. I laboratori per artigianato di servizio devono in ogni caso risultare compatibili con le funzioni prevalenti della zona omogenea A e quindi non presentare caratteri di insalubrità o molestia.
8. Le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le previsioni di piano potranno essere mantenute esclusivamente in assenza di interventi edilizi.
9. Ferme restando le destinazioni per spazi ed attrezzature pubbliche appositamente indicate con apposita grafia sulle tavole di PRG, le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee A sono le seguenti:
  - U.1       Residenza
  - U.2       Attività ricettive
  - U.3       Residenza collettiva
  - U.4       Attività commerciali al dettaglio
  - U.7       Pubblici esercizi
  - U.10.1   Attività di spettacolo non moleste
  - U.11      Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12      Attività terziarie e direzionalità
  - U.13      Artigianato di servizio
  - U.20      Attrezzature di interesse comune
  - U.23      Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.24      Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.29      Attrezzature culturali.
10. E' inoltre ammesso l'insediamento di altre attività, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Ove tale dotazione non possa essere reperita in luogo, potrà essere resa disponibile in prossimità del perimetro della zona omogenea A. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..
11. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie, è subordinato ad apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Ove tale dotazione non possa essere reperita nella stessa unità edilizia, dovrà essere resa disponibile



in prossimità del perimetro della zona omogenea A. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..

12. Per tali unità edilizie, in assenza del Piano di Recupero, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni delle presenti NTA, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
13. La utilizzazione e gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici saranno definiti da appositi progetti di iniziativa pubblica o tramite la formazione di progetti per l'arredo urbano.
14. Gli spazi di pertinenza delle unità edilizie sono ricompresi nelle singole unità minime di intervento corrispondenti: per essi valgono, in quanto applicabili, i criteri di intervento prescritti per le singole unità edilizie di appartenenza.

#### **Art. 61 Zone omogenee B.1 residenziali di vecchio impianto**

1. Corrispondono a zone edificate di vecchio impianto, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, commerciale e terziaria e sostanzialmente sature sotto il profilo edificatorio.
2. In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni residenziali e delle funzioni complementari, all'interno dei volumi e della superficie ~~utile~~ **complessiva** preesistenti.
3. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.1 sono le seguenti:
  - funzioni principali (non inferiori al 50% della ~~superficie utile~~ **Sc**):
    - U.1      Residenza
    - U.3      Residenza collettiva**
  - funzioni complementari (non superiori al 50% della ~~superficie utile~~ **Sc**):
    - U.2      Attività ricettive
    - ~~U.3      Residenza collettiva~~
    - U.4      Attività commerciali al dettaglio
    - U.7      Pubblici esercizi
    - U.10.1   Attività di spettacolo non moleste
    - U.11     Piccoli uffici e studi professionali
    - U.12     Attività terziarie e direzionalità
    - U.13     Artigianato di servizio
    - U.14     Artigianato di servizio agli automezzi**
    - U.19     Attività di rimessaggio veicoli
    - U.20     Attrezzature di interesse comune

- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali
- altre attività assimilabili.

4. L'insediamento delle funzioni di cui al precedente comma 4 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89 o quanto meno, in caso di impossibilità una dotazione in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
5. E' inoltre ammesso l'insediamento di altre attività **o il superamento del limite dimensionale di cui al comma 4**, previa **verifica di sostenibilità** ~~formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'unità edilizia interessata~~, che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio **e del contesto urbano** e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89 o quanto meno, in caso di impossibilità una dotazione in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
6. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie, è subordinato ad apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89 o quanto meno, in caso di impossibilità una dotazione in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
7. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
8. Nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato e parzialmente o completamente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.
9. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, quando ammessi dal presente P.R.G., dovranno prevedere la realizzazione di una superficie ~~utile~~ **complessiva** non superiore a quella preesistente, nel rispetto delle altre prescrizioni dettate dalle presenti NTA.

10. Nelle zone omogenee B.1, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
- Sm (Superficie minima di intervento) = esistente;
- ~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = ~~Su~~ Sc esistente;
- H (Altezza massima) = esistente;
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è inoltre richiesto il rispetto dei seguenti parametri:
- PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. ~~Su~~ Sc;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = 10 mq./30 mq. ~~Su~~ Sc;
- VL (Visuale Libera) = 0,5.

#### **Art. 62 Zone omogenee B.2 residenziali ad assetto urbanistico consolidato**

1. Corrispondono a zone edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, che configurano un assetto urbanistico consolidato in termini di carico urbanistico, sia rispetto al sistema infrastrutturale (strade e parcheggi) che a quello dei servizi. Comprendono anche tessuti urbani di impianto relativamente recente, realizzati in assenza di strumenti urbanistici attuativi, caratterizzati da una prevalente destinazione residenziale.
2. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.
3. In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari alla residenza, con adeguamento dei volumi e delle superfici utili esistenti, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2 sono le seguenti:
  - funzioni principali (non inferiori al ~~70%~~ **50%** della ~~superficie utile~~ **Sc**):
    - U.1      Residenza
    - U.3      Residenza collettiva
  - funzioni complementari (non superiori al ~~30%~~ **50%** della ~~superficie utile~~ **Sc**):
    - U.2      Attività ricettive**
    - U.4      Attività commerciali al dettaglio
    - U.7      Pubblici esercizi
    - U.10.1   Attività di spettacolo non moleste
    - U.11     Piccoli uffici e studi professionali

- U.12 Attività terziarie e direzionalità
- U.13 Artigianato di servizio
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.20 **Attrezzature di interesse comune**
- U.24 **Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali**
- U.28 **Attrezzature socio-sanitarie**
- U.29 **Attrezzature culturali**
- altre attività assimilabili.

5. L'insediamento delle funzioni di cui al precedente comma 4 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89.
6. E' inoltre ammesso l'insediamento di altre attività **o il superamento del limite dimensionale di cui al comma 4**, previa **verifica di sostenibilità** ~~formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'unità edilizia interessata~~, che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio **e del contesto urbano** e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. ~~Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..~~
7. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie, è subordinato ad apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89. Tale Piano di Recupero dovrà seguire le procedure di cui all'art. 3, comma 1, lettera a della Lr. 46/88 e succ. modif. e integr..
8. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
9. Nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato e parzialmente o completamente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.

10. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, quando ammessi dal presente P.R.G., potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente purché non eccedente gli indici di zona e nel rispetto delle altre prescrizioni dettate dalle presenti NTA.
11. Nelle zone omogenee B.2, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
- Sm (Superficie minima di intervento) = 500 mq., per gli interventi su lotti liberi, salvo i lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31.12.1997;
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq./mq.;
  - H (Altezza massima) = all'altezza media degli edifici esistenti al contorno e comunque non superiore a 13,50 ml.;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. ~~Sc~~ Sc;
  - Vp (Verde privato e/o condominiale) = 10 mq./30 mq. ~~Sc~~ Sc;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5.
12. Nel comparto situato nel centro abitato di Formica e contrassegnato con apposito simbolo grafico è ammesso l'insediamento di una struttura di vendita del tipo U.5 "Medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari e non alimentari", come già previsto dal relativo Piano Particolareggiato approvato prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme.
13. Nel comparto situato nel centro abitato di Mulino e contrassegnato con la sigla (a) il Piano si attua tramite concessioni convenzionate che assicurino il rispetto dei parametri edificatori fissati dal vigente P.P. di iniziativa pubblica, approvato con Del. di C.C. n. 195 del 17/09/1987, e la cessione, per parte di competenza, delle sole aree di urbanizzazione appositamente indicate nella tav. S.2.5 di PRG.
14. Nel comparto situato nel centro abitato di Garofano e contrassegnato con la sigla (b) il Piano si attua per concessioni dirette sui lotti liberi residui, con H max = 13,50 ml, nel rispetto della VI.
- Per l'attuazione di tali interventi, ai fini della determinazione della onerosità concessoria si prende atto dell'adeguata presenza di opere di urbanizzazione primaria, con la eccezione dei parcheggi di U1, di cui si prevederà la monetizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti Norme.
- Sono altresì scomputati gli oneri concessori di U2 già corrisposti, sia in forma monetaria che con la cessione di aree eccedenti lo standard dovuto, sino al raggiungimento dell'ammontare effettivo degli oneri dovuti.
15. la zona omogenea B2 (a) (ex scuola "La Trottola") dovrà rispettare tutti i parametri previsti per le zone omogenee B2, ed inoltre, dovrà prevedere un intervento orientato a criteri di

sostenibilità ambientale, inserimento paesaggistico cui giudizio sarà sottoposto a parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio. Dovrà rispettare criteri di efficienza energetica, attraverso il contenimento dei consumi e prevedere la produzione di energia per mezzo di fonti rinnovabili.

16. nella Zona omogenea B2 (b) in località Mulino saranno rispettati i parametri previsti dalla Zona omogenea B2, ed inoltre, sarà consentita una utilizzazione della Superficie accessoria calcolata sulla Superficie ~~utile~~ **complessiva** pari al 40% della ~~S<sub>u</sub>~~ **Sc** complessiva e comunque non superiore a 70 mq per alloggio.

### **Art. 63 Zone omogenee B.3 residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale**

1. Corrispondono agli insediamenti, singoli o complessi, di interesse storico-architettonico o testimoniale o che si caratterizzano per il valore ambientale e paesaggistico delle aree di pertinenza (parchi, giardini, ecc.).
2. Entro tali zone non sono ammesse nuove costruzioni.
3. Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati esistenti soggetti a disciplina conservativa, sono esclusivamente quelle proprie degli organismi originari o, su parere della Commissione Edilizia, altre analoghe e similari fra quelle ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2, cui al precedente art. 62, che risultino compatibili con il rispetto dell'impianto tipologico originario e non comportino alterazioni o pregiudizio per gli elementi architettonici e decorativi eventualmente presenti.
4. Per gli edifici soggetti a disciplina conservativa, oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di trasformazione edilizia consentiti sono esclusivamente il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. mod., secondo le indicazioni riportate con apposita simbologia sulle tavole di PRG, e con l'obbligo di conservazione e restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio. Per tali edifici è ammessa la demolizione solo per le eventuali componenti incongrue con l'organismo edilizio originario e con i suoi ampliamenti organici storicamente riconoscibili.
5. Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati non soggetti a disciplina conservativa, sono le seguenti:
  - funzioni principali (non inferiori al ~~70%~~ **50%** della superficie utile):
    - U.1      Residenza
    - U.3      Residenza collettiva**

- funzioni complementari (non superiori al ~~30%~~ 50% della superficie utile):
  - U.2 Attività ricettive
  - ~~U.3 Residenza collettiva~~
  - U.4 Attività commerciali al dettaglio
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.10.1 Attività di spettacolo non moleste**
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionalità
  - U.13 Artigianato di servizio
  - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
  - U.19 Attività di rimessaggio veicoli
  - U.20 Attrezzature di interesse comune**
  - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali**
  - U.28 Attrezzature socio-sanitarie**
  - U.29 Attrezzature culturali**
  - altre attività assimilabili.
  
- 6. Per gli edifici non soggetti a disciplina conservativa sono ammessi tutti gli interventi, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, con possibilità di ampliamento una tantum fino ad un massimo del 20% della ~~Su~~ Sc preesistente e con esclusione per gli interventi di nuova costruzione.
  
- 7. ~~L'insediamento delle funzioni di cui al precedente comma 5 è ammesso a condizione che sia garantita~~ **Per gli edifici non soggetti a disciplina conservativa è inoltre ammesso l'insediamento di altre attività o il superamento del limite dimensionale di cui al comma 5, previa verifica di sostenibilità che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e del contesto urbano e garantisce** una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89.
  
- 8. E' escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione dei vigenti standard di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
  
- 9. Nelle zone omogenee B.3 le trasformazioni edilizie si attuano tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Sm (Superficie minima di intervento) = esistente;
  - ~~Su~~ **Sc** (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = ~~Su~~ **Sc** esistente;
  - H (Altezza massima) = esistente;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89.

10. Nelle zone omogenee B3 è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, il recupero e risanamento delle aree di pertinenza di pregio e degli spazi storicamente liberi.
11. In tali zone, fermo restando il rispetto delle alberature di alto fusto o di pregio, sono consentite eventuali modifiche all'attuale stato dei luoghi esclusivamente sulla base di una approfondita analisi filologica tesa alla ricostruzione organica di assetti di sistemazione dei luoghi stessi storicamente documentati.

#### **Art. 63 bis Zone omogenee Vp destinate al verde privato**

1. Le aree destinate a Verde Privato (VP) sono individuate nelle tavole di zonizzazione con apposita grafia. Esse non generano alcuna capacità edificatoria, non sono calcolate ai fini del dimensionamento complessivo del verde pubblico e devono essere realizzate a servizio ed in stretta connessione con le funzioni abitative. La gestione e la manutenzione di tali aree è totalmente a carico del Proprietario.

#### **Art. 64 Zone omogenee C residenziali di espansione**

1. Sono considerate zone omogenee C le parti di territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali.
2. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee C sono le seguenti:
  - funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie ~~utile~~ complessiva):
    - U.1      Residenza
  - funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie ~~utile~~ complessiva):
    - U.2      Attività ricettive
    - U.3      Residenza collettiva
    - U.4      Attività commerciali al dettaglio
    - U.6      Centri commerciali
    - U.7      Pubblici esercizi
    - U.10.1   Attività di spettacolo non moleste
    - U.11     Piccoli uffici e studi professionali
    - U.12     Attività terziarie e direzionalità
    - U.13     Artigianato di servizio
    - U.14     Artigianato di servizio agli automezzi
    - U.19     Attività di rimessaggio veicoli
    - U.20     Attrezzature di interesse comune
    - U.24     Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
    - U.28     Attrezzature socio-sanitarie
    - U.29     Attrezzature culturali
    - altre attività assimilabili.



3. Nelle zone omogenee C il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 3.000 mq/ha;
- PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. ~~Su~~ Sc;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 20 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc, di cui:
- 4 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc per parcheggi pubblici,
  - 16 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc per aree a verde pubblico attrezzato;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
- H (Altezza massima) = ml 13,50;
- VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
4. Per i comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C1, corrispondenti a zone di nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale, poste a margine dell'edificato esistente, con funzioni di ricucitura delle frange urbane, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una Superficie minima di intervento (Sm) corrispondente alla Superficie Territoriale complessiva dei comparti contrassegnati, a due a due, con la medesima sigla nelle tavole del P.R.G., ai sensi del comma 9 dell'art. 46 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 2.500 mq./ha.;
- PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. ~~Su~~ Sc;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 20 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc, di cui:
- 4 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc per parcheggi pubblici,
  - 16 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc per aree a verde pubblico attrezzato, secondo la localizzazione indicata nelle tavole di PRG, ai sensi del precedente art. 38;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
- H (Altezza massima) = all'altezza media esistente e comunque non superiore a ml. 13,50;
- VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
5. Per i comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C2, corrispondenti a zone totalmente o parzialmente edificate, ad utilizzazione produttiva progressivamente in dismissione, che richiedono interventi di demolizione e ricostruzione, con funzioni prevalentemente residenziali, finalizzati alla riqualificazione dei contesti urbani interessati, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una

superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 3.500 mq./ha.;
- PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. ~~Su~~ Sc;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 20 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc, di cui:
  - 4 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc per parcheggi pubblici,
  - 16 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc per aree a verde pubblico attrezzato;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
- H (Altezza massima) = all'altezza media esistente e comunque non superiore a ml. 13,50;
- VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

6. Per i comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C3, corrispondenti a zone totalmente o parzialmente edificate, che richiedono interventi volti a sostituire l'edificato esistente in funzione della riqualificazione di ambiti a prevalente destinazione residenziale, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 3.500 mq./ha.;
- PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. ~~Su~~ Sc;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 20 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc, di cui:
  - 4 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc per parcheggi pubblici,
  - 16 mq/30 mq di ~~Su~~ Sc per aree a verde pubblico attrezzato;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 50% dell'area di intervento;
- H (Altezza massima) = all'altezza media esistente e comunque non superiore a ml. 13,50;
- VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

7. Per i comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C4, corrispondenti a zone totalmente o parzialmente edificate, collocate in ambiti di particolare rilevanza paesaggistica, che richiedono interventi volti a sostituire l'edificato esistente, il P.R.G. si attua applicando le norme specifiche riportate nelle schede in Allegato. Gli schemi grafici e le norme contenute nelle schede hanno carattere prescrittivo e vincolante. Sono ammissibili

ragionevoli scostamenti dovuti al passaggio di scala dal livello urbanistico a quello edilizio.

8. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nella convenzione e nei relativi elaborati grafici di progetto.
9. Nella generalità delle zone omogenee C, la ~~Su~~ Sc dei fabbricati sottoposti a disciplina conservativa, in base ad apposita classificazione riportata sulle tavole di PRG e delle relative schede, nonché in applicazione delle presenti Norme, non concorre al computo della ~~Su~~ Sc complessiva realizzabile nell'ambito dei rispettivi comparti di attuazione. In tali casi, pertanto, l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) è da valutarsi esclusivamente con riguardo alle entità di nuova edificazione previste in progetto, al netto della ~~Su~~ Sc dei fabbricati preesistenti sottoposti a disciplina conservativa.
10. Nel comparto situato nel centro abitato di Formica e contrassegnato con la sigla (a) sono confermate le opere di U1 già realizzate con conseguente esonero dalla corresponsione degli oneri di U1 per gli interventi di nuova edificazione sui lotti liberi residui. L'attuazione di tali interventi dovrà rispettare  $H_{max} = 16,00$  ml., con possibilità di costruire sul confine di comparto sul lato sud-est, ed assicurare una dotazione di parcheggi di pertinenza non inferiore allo standard minimo previsto dalla L. 122/89.
11. Il comparto C(a) localizzato in prossimità di Magazzino dovrà rispettare tutti i parametri previsti per le zone omogenee C, ed inoltre: la Su massima insediabile nel comparto sarà assegnata e pari a 1950 mq, la H (altezza massima) = 10,50 m e si dovrà prevedere una fascia a verde di mitigazione di minimo 10 m. lungo il perimetro del Comparto C(a) adiacente alla zona assoggettata a PAE ed al Comparto D.2 (a) anche al fine di ottemperare alle leggi vigenti in materia di acustica. Si prescrive la redazione della valutazione di clima acustico per orientare la progettazione degli edifici, al fine di ridurre il disturbo proveniente dalle confinanti zone artigianali e di attività estrattive. Inoltre, è a carico del soggetto privato l'adeguamento del tratto esistente della via Matteotti nonché la progettazione e realizzazione del necessario prolungamento della stessa via Matteotti a servizio del comparto residenziale C(a). **Continuano ad applicarsi i parametri edilizi del PRG originario poiché la presente previsione deriva da un accordo pubblico - privati ai sensi dell'art. 18 lr 20/00.**
12. Il comparto C, denominato "Polo Culturale Graziosi", localizzato in località Mulino, dovrà rispettare tutti i parametri previsti per le zone omogenee C, ad eccezione dell'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) che è rimpiazzato da una capacità edificatoria pari a mq 7.643 di Su. **Continuano ad applicarsi i parametri edilizi del PRG originario poiché la presente previsione deriva da un accordo pubblico - privati ai sensi dell'art. 18 lr 20/00.**

13. Il comparto C(2), denominato “Italcementi”, localizzato in località Formica, dovrà rispettare tutti i parametri previsti per le zone omogenee C (2), ad eccezione dell'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) che è pari a 3.177 mq./ha.

## **CAPO IV ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE E TURISTICO-ALBERGHIERA**

### **Art. 65 Zone omogenee D**

1. Sono considerate zone omogenee D le parti di territorio, anche parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistico-alberghiero.
2. La disciplina delle zone omogenee D si articola, in relazione alle caratteristiche funzionali dell'insediamento in:
  - zone omogenee D1  
artigianali e industriali prevalentemente edificate,
  - zone omogenee D2  
artigianali e industriali di nuovo insediamento,
  - zone omogenee D3  
per attrezzature distributive prevalentemente edificate,
  - zone omogenee D4  
per attrezzature distributive di nuovo insediamento,
  - zone omogenee D5  
per attrezzature turistico-alberghiere prevalentemente edificate,
  - zone omogenee D6  
per attrezzature turistico-alberghiere di nuovo insediamento,
  - zone omogenee D7  
per attività terziarie e direzionali prevalentemente edificate,
  - zone omogenee D8  
per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento,
  - zone omogenee D9  
per attrezzature e servizi privati di interesse generale.

### **Art. 66 Zone omogenee D.1 artigianali e industriali prevalentemente edificate**

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate con prevalente funzione produttiva manifatturiera.
2. In queste zone si applicano le disposizioni generali prescritte per le zone artigianali e industriali di cui all'articolo precedente.
3. Nelle zone omogenee D.1 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.9      Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

- U.7 Pubblici esercizi
- U.13 Artigianato di servizio
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.18 Attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

3-bis. Nella zona D.1 di via XXV aprile a Formica non è ammesso l'insediamento delle attività U.15 (ad impatto elevato), U.16 e U.18.

4. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, esercizi del commercio al dettaglio di vicinato (U.4) ~~esclusivamente del settore non alimentare~~, medio-piccole strutture di vendita (U.5) ~~esclusivamente del settore non alimentare~~, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 45% della ~~Su~~ **Sc** complessiva realizzabile.
5. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi, per tipi di uso e/o per incidenza percentuale delle stesse sul totale, da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie, è subordinato ad apposito progetto di recupero complessivo che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89.
6. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Sm (superficie minima di intervento) = 1500 mq., salvo i lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31.12.1997;
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq.;
  - PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5 mq/100 mq di ~~Su~~ **Sc**, ricavati sul fronte strada;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 12,00, derogabile per volumi tecnici;

VL (Visuale Libera) = 0,5.

7. Nelle zone omogenee D.1 è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie ~~utile~~ complessiva (Sc) non superiore a 250 mq. di Su. Tale Su Sc dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Su Sc residenziale va detratta dalla Su Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva.
8. Qualora trattasi di comparti già soggetti ad intervento urbanistico preventivo approvato e parzialmente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi piani particolareggiati vigenti.
9. Per quanto riguarda il comparto PIP di Garofano, le vigenti disposizioni sui "limiti di costruzione per le abitazioni dei titolari delle aziende o dei custodi (art.8 delle NTA del PIP) sono così modificate: "E' ammessa la costruzione di un'abitazione da 150 mq. Per ogni azienda, ovvero, in presenza di due o più titolari dell'azienda, è ammessa la costruzione di due abitazioni da 100 mq. ciascuna. La Su Sc destinata a residenza non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva."

#### **Art. 67 Zone omogenee D.2 artigianali e industriali di nuovo insediamento**

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti di attività produttive manifatturiere.
2. Nelle zone omogenee D.2 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
  - U.13 Artigianato di servizio
  - U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
  - U.15 Attività artigianali e industriali
  - U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
  - U.18 Attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse
  - U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
  - U.27 Attrezzature per la mobilità.
3. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, esercizi del commercio al dettaglio di vicinato (U.4) ~~esclusivamente del settore non alimentare~~, medio-piccole strutture di vendita (U.5) ~~esclusivamente del settore non alimentare~~, spazi di esposizione, purché di carattere

complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 45% della ~~Su~~ **Sc** complessiva realizzabile.

4. Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico attuativo esteso all'intera superficie dei singoli comparti individuati dalle tavole di P.R.G.
5. Nella formazione dei suddetti strumenti, si applicano i seguenti parametri:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 3.500 mq./ha.;  
con superficie fondiaria minima di insediamento per le singole unità produttive = 1000 mq.; negli insediamenti industriali/artigianali a schiera la superficie fondiaria minima potrà essere inferiore;
  - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = minimo 15 mq./100 mq. di ~~Su~~ **Sc**, di cui almeno 5 mq. per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico attrezzato ed attività ricreative;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
6. Nelle zone omogenee D.2 è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie ~~utile~~ complessiva (**Sc**) non superiore a 250 mq. di ~~Su~~. Tale ~~Su~~ **Sc** dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di ~~Su~~ **Sc** residenziale va detratta dalla ~~Su~~ **Sc** complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva.
7. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.
8. Il comparto D.2 (a) localizzato in prossimità di Magazzino dovrà rispettare tutti i parametri previsti per le zone omogenee D.2, ed inoltre: si potranno insediare oltre alle funzioni già previste per le Zone omogenee D.2 le funzioni U.4 – Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato e U.5 – medio piccole strutture di vendita, la SU massima insediabile nel comparto sarà assegnata e pari a 2010 mq. Nel comparto D.2 (a) non è ammesso quanto previsto al precedente punto 6 anche se sarà possibile realizzare per ogni unità produttiva una abitazione per il personale di sorveglianza e/o titolare per una SU complessiva non superiore a 120 mq., fino ad un massimo complessivo di Comparto D.2(a) di 5 unità abitative. La quota di SU residenziale deve essere conteggiata all'interno della SU



complessivamente realizzabile. Inoltre, per quanto concerne il rispetto stradale gravante sul comparto D.2 (a) vale quanto previsto al comma 3, art. 26 del DPR 495 del 16-12-1992 (regolamento di esecuzione e di attuazione del D.lgs. n°285 del 30-4-92, Nuovo Codice della Strada). **Continuano ad applicarsi i parametri edilizi del PRG originario poiché la presente previsione deriva da un accordo pubblico - privati ai sensi dell'art. 18 lr 20/00.**

#### **Art. 68 Zone omogenee D.3 per attrezzature distributive prevalentemente edificate**

1. Sono così definite le parti del territorio comunale destinate alla conferma e al consolidamento di edifici, attrezzature ed impianti di carattere distributivo.
2. Nelle zone omogenee D.3 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.5 Medio-piccole strutture di vendita ~~esclusivamente del settore non alimentare~~
  - U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
  - U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi**
  - U.10.2 Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionalità.
  - U.21 Attrezzature sportive**
  - U.29 Attrezzature culturali**
- 2-bis Nella zona D.3 di via Barozzi a Formica, occorre migliorare le condizioni di accessibilità in caso di insediamento di nuove attività che comportino un aumento del carico urbanistico.**
3. Oltre alle destinazioni prevalenti, sono inoltre consentite attività complementari quali uffici, rimesse e laboratori strettamente correlate alle attività prevalenti, ~~nella misura massima pari al 30% della Su complessivamente realizzabile.~~
4. In tali zone, nel rispetto delle prescrizioni dei rispettivi piani di settore, sono altresì ammessi pubblici esercizi (U.7), attività di artigianato di servizio (U.13), esercizi del commercio al dettaglio di vicinato (U.4) ~~esclusivamente del settore non alimentare, per una superficie utile non superiore al 30% della Su complessiva.~~
5. Per ogni azienda, è ammessa la realizzazione di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie ~~utile~~ complessiva (**Sc**) non superiore a 250 mq. ~~di Su~~. Tale ~~Su~~ **Sc** dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione distributiva. La quota di ~~Su~~ **Sc** residenziale va detratta dalla ~~Su~~ **Sc** complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla attività principale.

6. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi, per tipi di uso e/o per incidenza percentuale delle stesse sul totale, da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in presenza di trasformazioni edilizie, è subordinato ad apposito progetto di recupero complessivo che valuti, nello specifico, la compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 89.
  
7. Nelle zone omogenee D.3 il P.R.G. si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;
  - PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 40 mq/100 mq di ~~Sm~~ **Sc**, ricavati sul fronte strada;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5.
  
8. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.
  
9. Qualora l'edificazione esistente sia superiore, in termini di superficie ~~utile~~ **complessiva**, a quella ammessa per le zone omogenee D.3, è possibile attuare un intervento di ristrutturazione urbanistica, applicando i seguenti criteri di intervento:
  - ristrutturazione urbanistica con conservazione dell'esistente;
  - ristrutturazione con sostituzione dell'esistente e ricostruzione sull'area di pertinenza (che in tal caso equivale alla Sm di intervento) di una equivalente superficie ~~utile~~ **complessiva**, nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi fissati per le zone omogenee D.4 di nuovo insediamento di cui al successivo art. 69.

#### **Art. 69 Zone omogenee D.4 per attrezzature distributive di nuovo insediamento**

1. Sono così definite le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti di carattere distributivo.
  
2. Nelle zone omogenee D.4 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:

- U.5 Medio-piccole strutture di vendita ~~esclusivamente del settore non alimentare~~
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.9 **Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi**
- U.10.2 Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionalità
- U.21 **Attrezzature sportive**
- U.27 Attrezzature per la mobilità
- U.29 **Attrezzature culturali**

3. Oltre alle destinazioni prevalenti, sono inoltre consentite attività complementari quali uffici, rimesse e laboratori strettamente correlate alle attività prevalenti, ~~nella misura massima pari al 30% della Su complessivamente realizzabile.~~
4. In tali zone, nel rispetto delle prescrizioni dei rispettivi piani di settore, sono altresì ammessi pubblici esercizi (U.7), attività di artigianato di servizio (U.13), attività di commercio al dettaglio (U.4), ~~con esclusione delle tabelle merceologiche alimentari, per una superficie utile non superiore al 30% della Su complessiva.~~
5. Per ogni azienda, è ammessa la realizzazione di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie ~~utile~~ complessiva (**Sc**) non superiore a 250 mq. ~~di Su~~. Tale ~~Su~~ **Sc** dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione distributiva. La quota di ~~Su~~ **Sc** residenziale va detratta dalla ~~Su~~ **Sc** complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla attività principale.
6. Nelle zone omogenee D.4 il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera superficie dei comparti individuati graficamente sulle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 3.500 mq/ha;
  - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = mq. 100/100 mq. di ~~Su~~ **Sc**, di cui almeno 40 mq. destinati a parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico attrezzato;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

### **Art. 70 Zone omogenee D.5 per attrezzature turistico-alberghiere prevalentemente edificate**

1. Sono zone destinate alla conferma e al consolidamento di edifici, attrezzature ed impianti per attrezzature turistico-alberghiere quali alberghi, motels, pensioni, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive (U.2).
2. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature complementari e di servizio, quali esercizi del commercio al dettaglio di vicinato (U.4). Tali attrezzature complementari sono ammesse fino ad un massimo pari al 30% della ~~Su~~ Sc complessiva e a condizione che sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti NTA per le singole destinazioni al successivo art. 89.
3. Nelle zone omogenee D.5, il P.R.G. si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;
  - PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 40 mq/100 mq di ~~Su~~ Sc, ricavati sul fronte strada;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 13,50;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5.

### **Art. 71 Zone omogenee D.6 per attrezzature turistico-alberghiere di nuovo insediamento**

1. Sono zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature turistico-alberghiere quali alberghi, motels, pensioni, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive (U.2).
2. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature complementari e di servizio quali:
  - esercizi del commercio al dettaglio di vicinato (U.4);
  - pubblici esercizi (U.7), nel rispetto delle prescrizioni del Piano comunale per i pubblici esercizi.Tali attrezzature complementari sono ammesse fino ad un massimo pari al 30% della ~~Su~~ Sc complessiva e a condizione che sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti NTA per le singole destinazioni al successivo art. 89.

3. Nelle zone omogenee D.6, il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo esteso all'intera superficie dei singoli comparti individuati sulle tavole di P.R.G., applicando i seguenti parametri:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 4.000 mq/ha;
  - U2 (Aree per urbanizzazioni secondarie): 100 mq./100 mq di ~~Su~~ Sc, di cui almeno mq. 40 destinati a parcheggi pubblici ed i rimanenti a verde pubblico alberato ed attrezzato;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 13,50;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

**Art. 72 Zone omogenee D.7 per attività terziarie e direzionali prevalentemente edificate**

1. Sono così classificate le parti di territorio destinate alla conferma e al consolidamento di edifici e attrezzature terziarie e direzionali.
2. Nelle zone omogenee D.7 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni per una entità di ~~Su~~ Sc complessiva ammessa non inferiore al 60%, fermo restando che almeno il 30% della intera ~~Su~~ Sc consentita nella zona dovrà essere riservato agli usi U.11 Piccoli uffici e studi professionali e U.12 Attività terziarie e direzionalità:
  - U.2 Attività ricettive
  - U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.10 Cinema, teatri, locali per spettacoli
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionalità
  - U.13 Artigianato di servizio
  - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29 Attrezzature culturali
  - altre attività assimilabili.

purché siano reperite, nell'ambito dell'isolato, le quote di parcheggi di pertinenza relative alle funzioni previste, in conformità con quanto prescritto al succ. art. 89 delle presenti NTA.
3. E' altresì ammesso, quale attività complementare compatibile, l'uso Residenza (U.1) fino alla concorrenza di massimo 40% dell'intera ~~Su~~ Sc prevista, a condizione siano comunque

reperite le quote di parcheggi di pertinenza relative a tale uso, in conformità con quanto prescritto al succ. art. 89 delle presenti NTA."

4. Il P.R.G. si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;
  - PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 40 mq/100 mq di ~~Su~~ Sc, ricavati sul fronte strada;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 13,50;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5.
  
5. All'interno del perimetro contrassegnato in cartografia con la sigla "PAE 97" (derivante dall'art. 12, Polo 11 del PAE '97, come destinazione post cava) le trasformazioni si attuano con intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:
  - usi ammissibili: U.11, U.13, custodie (vedi comma 3), U.11 e U.14
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,2 mq/mq
  - H (Altezza massima) = ml. 6,50 m

#### **Art. 73 Zone omogenee D.8 per attività terziarie e direzionali di nuovo insediamento**

1. Sono così classificate le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti per attività terziarie e direzionali.
  
2. Nelle zone omogenee D.8 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni per una entità di ~~Su~~ Sc complessiva ammessa non inferiore al 60%, fermo restando che almeno il 30% della intera ~~Su~~ Sc consentita nella zona dovrà essere riservato agli usi U.11 Piccoli uffici e studi professionali e U.12 Attività terziarie e direzionalità:
  - U.2 Attività ricettive
  - U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato
  - U.5 Medi-piccole strutture di vendita
  - U.6 Centri commerciali di vicinato
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.10 Cinema, teatri, locali per spettacoli
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionalità
  - U.13 Artigianato di servizio
  - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29 Attrezzature culturali

- altre attività assimilabili.

purché siano reperite, nell'ambito del comparto, le quote di parcheggi di pertinenza relative alle funzioni previste, in conformità con quanto prescritto al succ. art. 89 delle presenti NTA.

3. E' altresì ammesso, quale attività complementare compatibile, l'uso Residenza (U.1) fino alla concorrenza di massimo 40% dell'intera ~~Su~~ Sc prevista, a condizione siano comunque reperite, nell'ambito del comparto, le quote di parcheggi di pertinenza relative a tale uso, in conformità con quanto prescritto al succ. art. 89 delle presenti NTA.
  
4. Il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera superficie individuata graficamente sulle tavole di P.R.G., applicando i seguenti parametri:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 4.000 mq/ha;
  - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 100 mq./100 mq. di ~~Su~~ Sc, di cui almeno 40 mq. per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico attrezzato. Le superfici destinate a verde pubblico alberato dovranno essere concentrate in corrispondenza delle aree poste a ridosso della viabilità principale;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 13,50;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
  
5. Nei comparti contraddistinti nelle tavole di piano con le sigle "Z" e "X", è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
  - U.10.1 Attività di spettacolo non moleste
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.12 Attività terziarie e direzionalità
  - U.19 Attività di rimessaggio veicoli
  - U.20 Attrezzature di interesse comune
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.27 Attrezzature per la mobilità

- altre attività assimilabili.

oltre ad attività complementari e compatibili, quali residenza (U.1), attività ricettive (U.2) esercizi del commercio al dettaglio di vicinato (U.4), Medio-piccole strutture di vendita (U.5), Centri commerciali di vicinato (U.6), pubblici esercizi (U.7), cinema, teatri, locali

per spettacoli (U.10), artigianato di servizio (U.13), artigianato di servizio agli automezzi (U.14), attrezzature socio-sanitarie (U.28), attrezzature culturali (U.29), purché non superino nel complesso il 40% dell'intera ~~Su~~ Sc prevista e purché siano reperite, nell'ambito del comparto, le quote di parcheggi di pertinenza relative alle funzioni previste, in conformità con quanto previsto al succ. art. 89 delle presenti NTA.

6. Nei comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla "Z", il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo alla superficie minima di intervento corrispondente alla perimetrazione di comparto di attuazione indicato nella tavola del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, compatibilmente con gli obblighi di salvaguardia dei manufatti edilizi esistenti soggetti a tutela:

Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 4.000 mq./ha.;

U2 (Aree per urbanizzazioni secondarie): 100 mq./100 mq di ~~Su~~ Sc, di cui almeno mq. 40 destinati a parcheggi pubblici ed i rimanenti a verde pubblico alberato ed attrezzato;

Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;

H (Altezza massima) = all'altezza media esistente e comunque non superiore a ml. 13,50;

VL (Visuale Libera) = 0,5.

7. Nei comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla "X", il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo alla superficie minima di intervento corrispondente alla perimetrazione di comparto di attuazione indicato nella tavola del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, compatibilmente con gli obblighi di salvaguardia dei manufatti edilizi esistenti facenti parte della struttura dell'ex mercato coperto, assoggettata ad interventi di tipo conservativo, ai sensi dell'art. 24 del Piano Territoriale Paesistico Regionale:

Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 4.000 mq./ha.;

U2 (Aree per urbanizzazioni secondarie): 100 mq./100 mq di ~~Su~~ Sc, destinati a parcheggi pubblici;

Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;

H (Altezza massima) = all'altezza media esistente e comunque non superiore a ml. 7,50;

VL (Visuale Libera) = 0,5.

#### **Art. 74 Zone omogenee D.9 per attrezzature e servizi privati di interesse generale**



1. Sono così classificate le zone destinate al consolidamento e alla nuova costruzione di attrezzature economico-finanziarie, sanitarie, scolastiche, associative, ricreative, di svago e di riposo, di interesse generale ma di realizzazione e gestione privata, quali: case di cura, case di riposo, istituti per l'istruzione, uffici di associazioni sindacali, di categoria e sportive, attrezzature sportive, ricreative, di svago e di ristoro, pubblici esercizi, istituti finanziari e di credito, teatri, sale cinematografiche, locali per spettacolo ed altre attività assimilabili.
2. Sono altresì ammesse attività complementari e compatibili, quali attività commerciali al dettaglio (U.4) e attività ricettive (U.2) purché non superino nel complesso il 30% dell'intera ~~Su~~ **Sc** prevista e purché siano reperite, nell'ambito del comparto, le quote di parcheggio di pertinenza relative alle funzioni previste, in conformità con quanto previsto al succ. art. 89 delle presenti NTA.
3. Ove espressamente indicato nelle tavole di piano, il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo, esteso all'intera superficie di comparto, applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 3.500 mq/ha;
  - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 100 mq./100 mq. della superficie ~~utile~~ **complessiva**, di cui almeno 40 mq. per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico attrezzato;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 13,50;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
4. Nelle altre zone omogenee D.9, non perimetrata con il segno di comparto nelle tavole di piano, il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;
  - PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 20 mq/100 mq di ~~Su~~ **Sc**;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto, al netto della superficie coperta;
  - H (Altezza massima) = ml. 13,50;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5.

#### **Art. 74 bis Zone omogenee D.10 destinate ad impianti di erogazione carburante**

1. Sono così classificate le zone destinate ad ospitare impianti di erogazione carburante. Gli impianti presenti sul territorio, ma non ricadenti in tali zone, sono da considerarsi non rispondenti agli indirizzi di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva di cui alla DCR 355/02, pertanto se ne prevede la dismissione.
2. Nelle zone omogenee D.10 sono ammessi gli impianti di erogazione di carburante (U.31) così come descritti all'art. 39.

#### **Art. 74 ter Zone argicole con attività produttive preesistenti**

1. **FRACHINI e ROSSI:** all'interno del perimetro individuato in cartografia e contrassegnato con il numero 1, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei parametri edilizi e degli usi delle zone D.1 (art. 66), dei vincoli del PRG, della pianificazione sovraordinata e delle seguenti prescrizioni:
  - divieto di insediamento degli usi potenzialmente inquinanti le falde: U.14, U.15 (ad impatto elevato), U.18, U.19, U.27, U.31;
  - in caso di insediamento di nuove attività comportanti un aumento dei reflui e delle captazioni idriche, si dovrà provvedere all'allacciamento delle stesse alla rete fognaria pubblica e all'attuazione delle misure contenute nell'allegato 1.4 del PTCP.
2. **CAVIRO:** all'interno del perimetro individuato in cartografia e contrassegnato dal numero 2, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei parametri edilizi e degli usi delle zone D.1 (art. 66), dei vincoli del PRG, della pianificazione sovraordinata e delle seguenti prescrizioni:
  - divieto di insediamento degli usi potenzialmente inquinanti le falde: U.14, U.15 (ad impatto elevato), U.18, U.19, U.27, U.31;
  - in caso di insediamento di nuove attività, comportanti un aumento dei reflui e delle captazioni idriche, si dovrà provvedere all'adeguamento del depuratore aziendale e all'attuazione delle misure contenute nell'allegato 1.4 del PTCP;
  - nelle trasformazioni urbanistico - edilizie occorre adottare soluzioni che aumentino la permeabilità dei suoli, le connessioni ecologiche collina-fiume e la dotazione arboreo-arbustiva.
3. **EDIFICI POLIFUNZIONALI:** all'interno del perimetro individuato in cartografia e contrassegnato con il numero 3, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei parametri edilizi e degli usi delle zone D.3 (art. 68), dei vincoli del PRG, della pianificazione sovraordinata e delle seguenti prescrizioni:

- Nelle trasformazioni urbanistico-edilizie adottare soluzioni che aumentino la permeabilità dei suoli, le connessioni ecologiche collina-fiume e la dotazione arboreo-arbustiva.
4. EX DALMINE RESINE: all'interno del perimetro individuato in cartografia e contrassegnato con il numero 4, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei parametri edilizi e degli usi delle zone D.1 (art. 66), dei vincoli del PRG, della pianificazione sovraordinata e delle seguenti prescrizioni:
- divieto di insediamento degli usi con elevato impatto paesaggistico U.15 e U.18;
  - divieto di insediamento degli usi potenzialmente inquinanti le falde U.14, U.19, U.27, U.31;
  - nelle trasformazioni urbanistico - edilizie adottare soluzioni che aumentino la permeabilità dei suoli, le connessioni ecologiche collina-fiume e la dotazione arboreo-arbustiva

## **CAPO V ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA**

### **Art. 75 Zone omogenee E**

1. Sono considerate zone omogenee E le parti di territorio volte a confermare e sviluppare le specifiche potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli reali e potenziali del suolo.
2. Per tali zone il P.R.G. disciplina l'uso e la trasformazione del territorio avendo come finalità principale la valorizzazione delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali e connesse con la produzione agricola primaria, compatibilmente con le prescrizioni generali di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale del territorio.
3. La disciplina delle zone omogenee E si articola in:
  - zone omogenee E.1 agricole normali
  - zone omogenee E.2 agricole di tutela ambientale delle "alte" (non presenti a Savignano)
  - zone omogenee E.3 agricole di tutela paesaggistica delle "basse" e/o dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua,
  - zone omogenee E.4 agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale,
  - zone omogenee E.5 agricole di tutela delle aree collinari.
4. I tipi di intervento ammessi nelle zone omogenee E sono i seguenti:
  - a) interventi su edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali; (art. 75 bis).

- b) interventi su edifici o complessi edificati esistenti, per funzioni non connesse all'attività agricola; (art. 75 ter).
- c) Interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti per usi funzionali alla produzione agricola o alle attività complementari compatibili ed attuati da imprenditori agricoli professionali (IAP) come definiti ai sensi dell'art. 1 Dlgs 99/2004; questi interventi sono disciplinati dalle specifiche norme di zona contenute nei successivi artt. da 76 a 80.
- d) Interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti per i seguenti usi complementari all'attività agricola:
  - A.6 Serre di tipo industriale;
  - A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo;
  - A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre;
  - A.13 Attrezzature per la pesca sportiva;

questi interventi sono disciplinati dalle specifiche norme di zona contenute nei successivi artt. da 76 a 80.

5. Le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle Zone omogenee E. Le nuove costruzioni residenziali, ove ammesse dalle presenti Norme, si intendono funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei soggetti indicati ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e succ. mod. Gli interventi di recupero di edifici già destinati ad abitazione sono consentiti anche a soggetti non aventi i requisiti suddetti, purché in possesso dei requisiti abilitanti alla richiesta di concessione e/o autorizzazione ai sensi delle leggi vigenti.
6. Nelle zone omogenee E il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei limiti previsti dalle presenti norme. E' possibile superare le limitazioni imposte dalle norme di zona, tramite il ricorso al Piano di Sviluppo Aziendale (di cui all'art. 11), solo in caso di particolari esigenze strettamente correlate al miglioramento dell'attività produttiva agricola, e comunque nel rispetto delle prescrizioni relative ai manufatti architettonici di interesse storico.
7. Il calcolo e l'utilizzo della capacità edificatoria dei terreni agricoli dipende dalle specifiche norme di zona (artt. da 76 a 80) e dai seguenti principi generali:
  - a) Il fondo agricolo costituisce l'unità territoriale di intervento per la richiesta del titolo abilitativo edilizio finalizzato all'attività agricola. Per fondo agricolo si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo professionale, come definito dalla vigente legislazione in materia.
  - b) Il fondo agricolo può essere costituito da appezzamenti di terreno (anche non contigui tra loro), in proprietà, in affitto con contratto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento (usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali,

- ecc). Nei casi in cui il fondo agricolo non sia costituito esclusivamente da terreni di proprietà dell'imprenditore la richiesta del titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutti i proprietari interessati, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di un fondo agricolo ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in altro fondo agricolo, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.
- c) Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici del fondo sottoposte a vincolo di rispetto stradale, cimiteriale, ambientale, idrogeologico ecc.
  - d) Alla potenzialità edificatoria massima derivante dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici occorre detrarre, per ciascuna tipologia d'uso, la superficie degli edifici agricoli esistenti sul fondo, anche nel caso in cui tali edifici risultino originati dal fondo ma successivamente separati tramite frazionamento o convertiti ad altri usi non agricoli. Alla detrazione suddetta non concorrono gli edifici classificati come beni storico-architettonici e gli edifici convertiti ad usi non agricoli o separati dal fondo prima del 31.12.1997.
  - e) Fatte salve le facoltà connesse alla formazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.
8. Si dà atto dell'utilizzo parziale o totale della capacità edificatoria di un fondo agricolo (per ogni specifico uso), tramite una "Convenzione privata di costituzione di vincolo", da stipulare tra Comune e proprietari dei terreni preventivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio. La convenzione deve richiamare il titolo edilizio cui accede, la capacità edificatoria utilizzata e quella residua, inoltre deve essere corredata dalle planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni oggetto di vincolo. Essa deve altresì prevedere l'impossibilità della successiva trasformazione dei fabbricati rurali in residenza civile. A tutela dei diritti di terzi, tale convenzione è registrata e trascritta alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge, a cura e spese dei proprietari richiedenti. Il medesimo atto può contenere anche l'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso agricola di cui all'art. 12, comma 2.
9. Per la verifica della capacità edificatoria delle unità fondiari agricole, alla richiesta del titolo abilitativo edilizio deve essere prodotta idonea documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 31.12.1997 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, visure immobiliari, atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
- a) lo stato dei terreni interessati al 31.12.1997, in termini di unità poderali agricole e relativi edifici (così come risulta dai documenti catastali che documentano

l'appoderamento alla data definita, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola collegata);

- b) le modificazioni intercorse in data successiva su tutti i terreni interessati: frazionamenti, passaggi di proprietà di terreni o fabbricati, interventi edilizi che hanno comportato l'utilizzo della capacità edificatoria agricola (così come risulta dagli atti trascritti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, nonché dalla documentazione catastale);
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la ~~Su~~ **Sc** e la ~~Su~~ **Su** legittimamente in essere.

Non é consentito articolare nel tempo gli interventi in modo tale da aumentare o diminuire la capacità edificatoria stabilita dai parametri urbanistico-edilizi delle norme di zona, che rimane, per tutta la validità del presente strumento urbanistico, quella derivante dall'appoderamento esistente alla data di riferimento per la redazione della variante generale (31.12.1997).

- 10. Ai fini della definizione della superficie minima di intervento (Sma), per l'applicazione delle presenti NTA, i frazionamenti successivi alla data del 31.12.1997 possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti NTA per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono.
- 11. Per le aziende agricole esistenti alla data del 31.12.1997 e provviste di abitazione è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi tramite interventi sui fabbricati residenziali esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti NTA. Qualora l'edificio o gli edifici non siano recuperabili, la nuova edificazione, quando ammessa dalle presenti NTA, deve essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva. L'impossibilità a recuperare l'abitazione esistente dovrà in ogni caso essere documentata tramite rilievo, documentazione fotografica, relazione a firma di un tecnico abilitato. Qualora il fabbricato sia ritenuto non utilizzabile, dovrà essere demolito contestualmente all'intervento di nuova edificazione, ovvero a seguito della costruzione del nuovo edificio, pena il mancato rilascio della abitabilità del nuovo fabbricato. Da tale obbligo sono esclusi gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali.
- 12. Le nuove costruzioni agricole, quando ammesse dalle presenti NTA, dovranno essere ubicate il più possibile in adiacenza a complessi edificati preesistenti, compatibilmente con le disposizioni inerenti alle distanze prescritte dalle presenti NTA. Tali costruzioni non potranno avere altezza superiore a ml.7,50 e dovranno altresì risultare il più possibile integrate con l'ambiente ed il paesaggio circostante secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali ed in particolare:
  - compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,
  - correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,

- adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.
13. La realizzazione di nuove costruzioni agricole, l'adeguamento e l'eventuale ampliamento dei fabbricati ad uso abitativo o di servizio, quando ammessi dalle presenti NTA, dovranno essere orientati al rispetto dei seguenti indirizzi:
    - caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,
    - impiego di materiali costruttivi e di finitura tipici della tradizione locale.
  14. In tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone omogenee E, con particolare riguardo per l'edificazione delle strutture di servizio delle aziende, per quelle destinate a magazzini di ricovero macchine ed attrezzi o a magazzini di primo stoccaggio e stagionatura dei prodotti e per le strutture destinate a cantina aziendale e/o interaziendale, dovranno essere adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, sia per quanto attiene all'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree.
  15. La realizzazione di nuovi allevamenti industriali (A.4), quando ammessa dalle norme di zona, è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 20 ml., eventuali dimensioni più ridotte potranno essere ammesse su motivato parere di ARPA-AUSL e della Commissione Edilizia.
  16. Le domande di concessione per interventi di nuova costruzione, nonché quelle per interventi che comportano l'ampliamento di fabbricati esistenti dovranno essere corredate da specifico studio geologico e geotecnico, redatto a cura di un tecnico professionalmente abilitato ed esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata in cui sia verificata la reale esistenza in sito delle condizioni del terreno. Il suddetto studio potrà, ove e nel caso, prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti tecnici e tecnologici nella realizzazione degli interventi.
  17. In tutti i casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, ai sensi delle disposizioni delle presenti Norme, è escluso che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento che sia intervenuto dopo la data del 30.01.1995, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

## Art. 75 bis Interventi su edifici storici in territorio rurale

1. Per gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base agli specifici censimenti comunali, gli usi ammessi sono definiti nelle specifiche schede di catalogazione, in quanto compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale. E' ammesso l'insediamento di attività diverse da quelle indicate nelle schede di catalogazione, previa formazione di un progetto di recupero complessivo sull'intera unità edilizia interessata e sulle relative pertinenze che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto ambientale.
2. I tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio storico in territorio rurale sono definiti nelle specifiche schede di censimento dei Beni Culturali, avendo a riferimento le modalità di intervento ex art. 36 della L.R. 47/78. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione edilizia, qualora consentiti, è vietata la demolizione e ricostruzione.
  - Sm (Superficie minima di intervento) = area pertinenziale al fabbricato conformemente alle categorie d'intervento prescritte nelle schede di censimento dei Beni Culturali.
  - ~~Sm~~ Sc (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati a funzione abitativa.  
Per gli edifici di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, civile (U.1) e/o agricolo (A.1), il numero massimo di alloggi è quello ricavabile senza alterare le caratteristiche tipologiche e distributive dell'impianto originario.
  - H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente
  - VL (Visuale Libera) = 1

Attrezzature sportivo-ricreative: fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature di carattere privato:

  - piccole serre ornamentali, per una superficie massima di 12 mq;
  - attrezzature sportive leggere (campi da tennis; campi da bocce o simili);
  - piscine;
  - laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
  - attrezzature ricreative assimilabili;

tali attrezzature sono consentite nel limite di una sola attrezzatura per singolo edificio tra i tipi indicati; che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità dei fabbricati esistenti; non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

Autorimesse: in tutti i casi in cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, ove non siano esistenti autorimesse coperte nella misura minima di 1 posto auto per



alloggio e le stesse non siano ricavabili per mancanza di spazi idonei nei contenitori edilizi esistenti, previo parere della Commissione di Qualità, potrà essere consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali non interrata ed esclusivamente nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva, aventi le seguenti caratteristiche: altezza massima calcolata al "colmo" della copertura non superiore a ml. 3,50; volume nella misura massima corrispondente al 20% del volume dell'edificio principale e comunque fino ad un massimo di 135 mc; rapporti aeroilluminanti determinati da porte e finestrate, escluso il portone d'accesso, inferiori a 1/16 della superficie.

Interrati e Portici: a tutela delle caratteristiche tipologiche e delle modalità d'intervento di cui sopra, è vietata la realizzazione di portici, rampe di accesso o simili, in ampliamento o in aderenza al fabbricato esistente.

3. Il recupero dei fabbricati con le modalità di cui al presente articolo è consentito in quanto ritenuto compatibile con le pratiche agronomiche, principale utilizzo del territorio rurale da tutelare e incentivare; pertanto, al fine di prevenire eventuali occasioni di conflitto, alla richiesta del titolo abilitativo edilizio dovrà essere allegata una dichiarazione nella quale il proprietario accetta la condizione di promiscuità tra usi non agricoli e pratiche agronomiche, nonché gli eventuali disagi che possono derivarne. Nella dichiarazione il proprietario si impegna, altresì, a far sottoscrivere analoga dichiarazione agli eventuali futuri acquirenti degli immobili, inserendola come clausola nell'atto di vendita.

### **Art. 75 ter Interventi su edifici esistenti per finalità diverse dall'attività agricola**

1. Le trasformazioni dei fabbricati disciplinate dal presente articolo si attuano esclusivamente per intervento edilizio diretto (art. 12).
2. Per gli edifici costruiti nel territorio rurale dopo il 31/12/1997 ( data di riferimento per la redazione della variante generale) non è consentito il recupero per finalità diverse dall'attività agricola.
3. Per gli edifici già esistenti alla data di riferimento (31/12/1997) è consentito il recupero (con le modalità di cui ai commi successivi) per i seguenti usi:
  - U.1 Residenza
  - U.2 Attività ricettive
  - U.3 Residenza collettiva
  - U.4 Attività commerciali al dettaglio
  - U.7 Pubblici esercizi
  - U.10.1 Attività di spettacolo non moleste
  - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
  - U.13 Artigianato di servizio
  - U.20 Attrezzature di interesse comune
  - U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.29 Attrezzature culturali
  - altri usi agricoli compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale

Gli usi U.14, U.15 sono ammissibili solo come prosecuzione di attività già insediate al 31/12/1997 purché non inquinanti e compatibili coi caratteri ambientali dell'area interessata e purché non richiedano potenziamenti delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche. Pertanto non è consentito recuperare edifici per insediarvi ex novo le suddette funzioni.

4. Le modalità di recupero degli edifici già esistenti al 31/12/1997 variano in base alle dimensioni e alla funzione originaria dell'edificio stesso, secondo la classificazione di cui ai commi successivi.
5. Agli edifici o complessi edificati di volume superiore a 2.000 metri cubi si applicano i seguenti criteri:
  - Usi ammessi: esclusivamente gli usi esistenti relativi alle attività già legittimamente insediate alla data di approvazione della Variante Generale, purché non inquinanti e compatibili coi i caratteri ambientali dell'area circostante e purché non richiedano potenziamenti delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche.

Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria.

La disciplina del recupero dei volumi tramite demolizione e delocalizzazione, così come previsto dall'art. A-21 della LR 20/00, è demandata al PSC, dato che l'individuazione delle aree idonee ad ospitare tali volumi non può essere affidata al vigente PRG (ormai superato), ma deve essere verificata ed integrata nell'ambito della revisione complessiva delle scelte pianificatorie, attualmente in corso a livello sovracomunale tramite il PSC dell'Unione Terre di Castelli.

6. Per gli edifici, o parti di essi, con originaria funzione abitativa e per gli edifici non rientranti nelle precedenti categorie, si applicano i seguenti criteri:

Tipi di intervento ammessi: tutti (rif. Titolo I, Capo V, delle vigenti NTA), con esclusione della nuova costruzione e della ristrutturazione urbanistica.

Sm (Superficie minima di intervento) = lotto pertinenziale al fabbricato come da stato di fatto catastale al 31.12.1997, ovvero come definito dall'originario titolo edilizio legittimamente rilasciato.

~~Sm~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = Massima ricavabile nell'ambito del volume esistente.

Numero massimo di alloggi = un alloggio ogni 100 mq di ~~Sm~~ Sc, fino a un massimo di 3 alloggi per edificio; un numero superiore di alloggi è consentito, solo se già esistenti.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente.

Attrezzature sportivo-ricreative: fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature di carattere privato:

- piccole serre ornamentali, per una superficie massima di 12 mq;
- attrezzature sportive leggere (campi da tennis; campi da bocce o simili);
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- attrezzature ricreative assimilabili;

tali attrezzature sono consentite nel limite di una sola attrezzatura per singolo edificio tra i tipi indicati e a condizione che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità dei fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

Interrati : eventuali interrati (h. max 2,50 ml), potranno essere realizzati esclusivamente all'interno del perimetro di fondazione del fabbricato.

7. Modalità di presentazione della domanda: alla richiesta del titolo abilitativo edilizio deve essere prodotta idonea documentazione che attesti l'esistenza dell'edificio da recuperare alla data del 31.12.1997. Tale documentazione (costituita da titoli edilizi, certificati

catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve contenere:

-lo stato di fatto degli edifici da recuperare e della relativa unità fondiaria agricola al 31.12.1997;

-le modificazioni successivamente intercorse (interventi edilizi di NC, AM, DR);

8. Il recupero dei fabbricati con le modalità di cui al presente articolo è consentito in quanto ritenuto compatibile con le pratiche agronomiche, principale utilizzo del territorio rurale da tutelare e incentivare; pertanto, al fine di prevenire eventuali occasioni di conflitto, alla richiesta del titolo abilitativo edilizio dovrà essere allegata una dichiarazione nella quale il proprietario accetta la condizione di promiscuità tra usi non agricoli e pratiche agronomiche, nonché gli eventuali disagi che possono derivarne. Nella dichiarazione il proprietario si impegna, altresì, a far sottoscrivere analoga dichiarazione agli eventuali futuri acquirenti degli immobili, inserendola come clausola nell'atto di vendita.

#### **Art. 76 Zone omogenee E.1 agricole normali**

1. Il P.R.G. individua come zone agricole normali le zone che non presentano particolari limitazioni in relazione a condizioni geomorfologiche ed ambientali relative alla vulnerabilità intrinseca della falda superficiale.
2. Nella generalità delle zone omogenee E.1, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art. 75 bis, sono ammessi i seguenti usi:
  - A.1 Residenza agricola
  - A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
  - A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale
  - A.4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo
  - A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - A.6 Serre
  - A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
  - A.8 Infrastrutture agricole
  - A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale
  - A.10 Allevamenti ittici per uso produttivo
  - A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
  - A.13 Attrezzature per la pesca sportiva.

3. nella generalità delle zone omogenee E.1, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art. 75 bis, i parametri edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

- A.1 (Residenza agricola)

- Per interventi di nuova costruzione:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =

- 50.000 mq per la generalità dei casi;
- 10.000 mq per le aziende formate con appoderamento precedente al 31.12.1997 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;

~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = 150 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 300 mq., comunque concentrati in unico edificio di abitazione;

H (Altezza massima) = 7,50 mt.;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti, in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a funzioni non abitative, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie ~~utile (Su)~~ complessiva di 300 mq.

La seconda unità abitativa può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario.

La concessione per la realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti da nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente;

VL (Visuale Libera) = 1.

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;
- attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

•A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura),

A.3 (Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale),

A.5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)

- Per interventi di nuova costruzione:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = 50.000 mq per la generalità dei casi;

**Su Sc** (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = 200 mq. aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 10 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997.

**Su Sc** (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = ampliamento massimo rispetto alla superficie ~~utile~~ **complessiva** esistente pari a:

- 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.
- 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;

VL (Visuale Libera) = 1.

•A.4 (Allevamenti zootecnici di tipo intensivo),

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
- Per gli allevamenti bovini intensivi esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA, valgono i seguenti parametri:
  - Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;
  - ~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = ampliamento massimo della superficie ~~utile~~ complessiva esistente pari al 10%, senza superare la dimensione totale complessiva di 4.000 mq;
  - D.1 (Distanza dal confine di proprietà) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
  - D.2 (Distanza dai confini di zona) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
  - D.3 (Distanza tra edifici) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
  - D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

•A.6 (Serre di tipo industriale)

Per le serre di tipo industriale valgono i seguenti parametri:

- Sm (Superficie minima di intervento) = 3.000 mq.;
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 0,85 mq./mq.;
- VL (Visuale Libera) = 1;
- D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;
- D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;
- D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;
- D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Qualora tali fabbricati siano destinati ad ospitare anche attività di vendita di prodotti agricoli o florovivaistici, gli interventi dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 30% della superficie occupata dalle serre.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

•A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)

- Per interventi di nuova costruzione:
  - Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = 3.000 mq.;
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 0,3 mq/mq., fino ad un max. di 1.500 mq.;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = 5 mq./100 mq. di ~~Su~~ Sc;
  - VL (Visuale Libera) = 1;
  - D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 20 ml.;
  - D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;
  - D.3 (Distanza tra edifici) = 20 ml.;
  - D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.
- Per gli interventi riguardanti costruzioni esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:
  - Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;
  - ~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = ampliamento massimo della superficie ~~utile~~ complessiva esistente pari al 20%;
  - D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 20 ml.;
  - D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;
  - D.3 (Distanza tra edifici) = 20 ml.;
  - D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Per gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi la concessione o l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a condizione che il richiedente:

- risulti iscritto alla Camera di Commercio quale “contoterzista per prestazioni agricole” alla data di richiesta della concessione;
- sottoscriva un impegno unilaterale d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sè o per altri, per almeno 10 anni dalla data di agibilità.
- Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq. di ~~Su~~ Sc, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq. complessivi, da computarsi all'interno della ~~Su~~ Sc complessivamente realizzabile.

•A.8 (Infrastrutture agricole)

Le opere classificabili come infrastrutture tecniche sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA, con particolare riguardo per le prescrizioni da queste stabilite per le diverse categorie di



infrastrutture e in relazione alle singole zone di P.R.G. interessate nonché secondo procedure e norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale anche per quanto riguarda la valenza di strumenti urbanistici provinciali, regionali e statali.

- A.9 (Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale)

I bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali e comunque realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alla L.r. 50 del 24.4.95 e della Delib. della G.R. 1.08.95 n. 3003.

I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.

- A.10 (Allevamenti ittici per uso produttivo)

- Gli interventi finalizzati alla realizzazione di bacini per itticoltura sono tenuti al rispetto dei limiti di distanza dalle strade (D.4) in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Tali interventi potranno essere consentiti, nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali in materia, sulla base delle risultanze positive di una apposita analisi idrogeologica e geotecnica da allegarsi all'istanza di concessione che dovrà tra l'altro documentare l'adozione di idonei criteri di sicurezza nella esecuzione degli scavi e dei movimenti di terra, nonché di misure adeguate alla prevenzione di eventuali rischi di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.

Gli invasi non dovranno superare la profondità di 2 ml. dal piano di campagna.

Ove l'attività comporti anche saltuariamente concorso di pubblico, l'intervento dovrà risultare compatibile con le infrastrutture esistenti ed il progetto dovrà evidenziare il soddisfacimento delle richieste di servizi e parcheggi.

I suddetti interventi sono comunque subordinati al rispetto di prescrizioni particolari eventualmente impartite, insieme all'atto della concessione, per la salvaguardia dell'ambiente.

In adiacenza dei bacini per l'itticoltura è ammessa l'installazione di capanni per il ricovero attrezzi e strutture di servizio compatibili con i caratteri del paesaggio e facilmente amovibili, a condizione che la superficie coperta non sia superiore a mq. 100 e che non interessi più del 10% della superficie delle aree da attrezzarsi.

- A.11 (Strutture ricettive agrituristiche)

Costituisce attività agrituristiche, ai sensi della L.r. 28.06.94 n. 26 e del relativo Regolamento Regionale 3.05.96 n. 11:

- dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola,

- ospitare in spazi aperti, purché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie,
- somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio,
- vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda,
- allevare cavalli, a scopo di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico,
- organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda.

Ai sensi del citato "Regolamento regionale relativo agli edifici e ai servizi di turismo rurale", l'offerta di ricettività e ristorazione deve essere esercitata in immobili esistenti alla data di entrata in vigore della L.r. 26/94. Possono essere utilizzati a tali scopi anche fabbricati dismessi dall'attività agricola.

Ai fini dello svolgimento dell'attività agrituristica, ai sensi della suddetta legge regionale, è previsto l'allestimento, di spazi attrezzati per il campeggio. Tali spazi dovranno essere riservati nell'ambito dell'area cortiliva o in zona direttamente contigua con essa, entro i limiti stabiliti dalla stessa legge e a condizione che l'intervento provveda ad una idonea sistemazione funzionale dell'area interessata e vengano adottati specifici accorgimenti di valorizzazione ambientale e/o mitigazione degli impatti visivi.

•A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)

Con riferimento all'attività di escursionismo equestre, è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. I ricoveri per cavalli dovranno essere realizzati con strutture leggere in legno o metallo, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

•A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva)

Con riferimento all'attività di pesca sportiva, è ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari (U.7), esclusivamente nell'ambito del recupero di edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Tali

strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei bacini e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pesca sportiva, oltre che dei parcheggi necessari. I materiali da impiegare per la realizzazione di queste strutture saranno quelli tipici della tradizione locale.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

#### **Art. 77 Zone omogenee E.2 agricole di tutela ambientale delle “alte” ELIMINATO**

#### **Art. 78 Zone omogenee E.3 agricole di tutela paesaggistica delle “basse” e/o dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

1. Il P.R.G. individua come zone agricole di tutela E.3 le seguenti aree:
  - le cosiddette “basse” del fiume Panaro che, per caratteristiche morfologiche, per la persistenza di forme colturali tradizionali e per la presenza di impianti frutticoli di particolare pregio, richiedono specifiche norme di tutela ed interventi di qualificazione paesaggistica dell'ambiente rurale,
  - le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, in conformità con le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale,assoggettandole alle medesime prescrizioni normative. Tali prescrizioni valgono anche per tutti i corsi d'acqua naturali ed artificiali che scorrono a cielo aperto, anche se non individuati nelle tavole del P.R.G. ma riportati nella cartografia di base CTR 1:5.000 come torrenti, rii o canali, per i quali sono comunque imposti limiti di arretramento dell'edificazione per una profondità di 10 metri dal limite demaniale o comunque dal piede esterno dell'arginatura, oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria.
2. Nella generalità delle zone omogenee E.3, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art. 75 bis, sono ammessi i seguenti usi:
  - A.1 Residenza agricola
  - A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
  - A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale
  - A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (con esclusione di attrezzature ad elevato impatto visivo quali silos, ecc.)
- A.8 Infrastrutture agricole
- A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale
- A.11 Strutture ricettive agrituristiche
- A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
- A.13 Attrezzature per la pesca sportiva.

3. Nelle zone omogenee E.3 sono vietati:

- a) gli scarichi liberi sul suolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali. Per tutti gli interventi ammessi sui fabbricati civili e rurali esistenti, sono vietati gli scarichi per subirrigazione ed altre forme disperdenti nel sottosuolo in modo non controllato;
- b) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DLgs n° 22/99, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- c) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee.

4. nella generalità delle zone omogenee E.3, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art. 75 bis, i parametri edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

•A.1 (Residenza agricola)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti, in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

**S<sub>ma</sub>** (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

**S<sub>u</sub> Sc** (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a funzioni non abitative, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie ~~utile~~ (**S<sub>u</sub>**) complessiva di 300 mq.

La seconda unità abitativa può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario.

La concessione per la realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti da nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente;

VL (Visuale Libera) = 1.

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;
- attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

#### •A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura)

- Per interventi di nuova costruzione:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =  
50.000 mq per la generalità dei casi;

~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = fino ad un massimo di 200 mq;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 10 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =  
appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997.

- Su Sc** (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = ampliamento massimo rispetto alla superficie ~~utile~~ **complessiva** esistente pari a:
- 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.
  - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;
- VL (Visuale Libera) = 1.

•A.3 (Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale)

A.5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione:
- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

- Su Sc** (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = ampliamento massimo rispetto alla superficie ~~utile~~ **complessiva** esistente pari a:
- 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.
  - 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;

VL (Visuale Libera) = 1.

•A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione:
- Per gli interventi riguardanti costruzioni esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

**Su Sc** (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = ampliamento massimo della superficie ~~utile~~ **complessiva** esistente pari al 20%;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 20 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) = 20 ml.;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Per gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi la concessione o l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a condizione che il richiedente:

- risulti iscritto alla Camera di Commercio quale “contoterzista per prestazioni agricole” alla data di richiesta della concessione;

- sottoscriva un impegno unilaterale d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sè o per altri, per almeno 10 anni dalla data di agibilità.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq. di ~~Su~~ **Sc**, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici ~~utili~~ non ecceda i 150 mq. complessivi, da computarsi all'interno della ~~Su~~ **Sc** complessivamente realizzabile.

●A.8 (Infrastrutture agricole)

Le opere classificabili come infrastrutture tecniche sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA, con particolare riguardo per le prescrizioni da queste stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione alle singole zone di P.R.G. interessate nonché secondo procedure e norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale anche per quanto riguarda la valenza di strumenti urbanistici provinciali, regionali e statali.

●A.9 (Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale)

I bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali e comunque realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alla L.r. 50 del 24.4.95 e della Delib. della G.R. 1.08.95 n. 3003. I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.

●A.11 (Strutture ricettive agrituristiche)

Costituisce attività agrituristiche, ai sensi della L.r. 28.06.94 n. 26 e del relativo Regolamento Regionale 3.05.96 n. 11:

- dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola,
- ospitare in spazi aperti, purché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie,
- somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio,
- vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda,
- allevare cavalli, a scopo di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico,

- organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda.

Ai sensi del citato "Regolamento regionale relativo agli edifici e ai servizi di turismo rurale", l'offerta di ricettività e ristorazione deve essere esercitata in immobili esistenti alla data di entrata in vigore della L.r. 26/94. Possono essere utilizzati a tali scopi anche fabbricati dismessi dall'attività agricola.

Ai fini dello svolgimento dell'attività agrituristica, ai sensi della suddetta legge regionale, è previsto l'allestimento, di spazi attrezzati per il campeggio. Tali spazi dovranno essere riservati nell'ambito dell'area cortiliva o in zona direttamente contigua con essa, entro i limiti stabiliti dalla stessa legge e a condizione che l'intervento provveda ad una idonea sistemazione funzionale dell'area interessata e vengano adottati specifici accorgimenti di valorizzazione ambientale e/o mitigazione degli impatti visivi.

•A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)

Con riferimento all'attività di escursionismo equestre, è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. I ricoveri per cavalli dovranno essere realizzati con strutture leggere in legno o metallo, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

•A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva)

Con riferimento all'attività di pesca sportiva, è ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari (U.7), esclusivamente nell'ambito del recupero di edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei bacini e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pesca sportiva, oltre che dei parcheggi necessari. I materiali da impiegare per la realizzazione di queste strutture saranno quelli tipici della tradizione locale. Nuovi bacini/invasi sono ammessi solo qualora siano previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti per tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un



adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

#### **Art. 79 Zone omogenee E.4 agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale**

1. Il P.R.G. individua come zone agricole di tutela del primo terrazzamento fluviale le aree che, diverse dalle basse propriamente dette, richiedono specifiche norme di tutela ed interventi di qualificazione paesaggistica in relazione alle particolari caratteristiche morfologiche, alla persistenza di forme colturali tradizionali, alla presenza di impianti frutticoli.
2. Nella generalità delle zone omogenee E.4, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art. 75 bis, sono ammessi i seguenti usi:
  - A.1 Residenza agricola
  - A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
  - A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale
  - A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - A.6 Serre
  - A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (con esclusione di attrezzature ad elevato impatto visivo quali silos, ecc.)
  - A.8 Infrastrutture agricole
  - A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale
  - A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
  - A.13 Attrezzature per la pesca sportiva.
3. Nelle zone omogenee E.4 sono vietati:
  - a) gli scarichi liberi sul suolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali. Per tutti gli interventi ammessi sui fabbricati civili e rurali esistenti, sono

vietati gli scarichi per subirrigazione ed altre forme disperdenti nel sottosuolo in modo non controllato.

- b) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DLgs n° 22/99, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
- c) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee.

4. Nella generalità delle zone omogenee E.4, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art. 75 bis, i parametri edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

- A.1 (Residenza agricola)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti, in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =  
appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a funzioni non abitative, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie ~~utile~~ (Su) complessiva di 300 mq.

La seconda unità abitativa può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario.

La concessione per la realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti da nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente;

VL (Visuale Libera) = 1.

- Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:
  - piccole serre ornamentali;
  - campi da tennis;
  - piscine;
  - laghetti e vasche ornamentali impermeabili;

- campi da bocce;
- attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

- A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura)

- Per interventi di nuova costruzione:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =  
50.000 mq per la generalità dei casi;

~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = fino ad un massimo di 200 mq;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 10 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =  
appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997.

~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = ampliamento massimo rispetto alla superficie ~~utile~~ complessiva esistente pari a:

- 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.

- 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;

VL (Visuale Libera) = 1.

- A.3 (Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale)

A.5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione:

- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) =  
appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = ampliamento massimo rispetto alla superficie ~~utile~~ complessiva esistente pari a:

- 30% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.

- 15% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;
- VL (Visuale Libera) = 1.

•A.6 (Serre di tipo industriale)

Per le serre di tipo industriale valgono i seguenti parametri:

- Sm (Superficie minima di intervento) = 3.000 mq.;
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 0,85 mq./mq.;
- VL (Visuale Libera) = 1;
- D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;
- D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;
- D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;
- D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Qualora tali fabbricati siano destinati ad ospitare anche attività di vendita di prodotti agricoli o florovivaistici, gli interventi dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 30% della superficie occupata dalle serre.

Alla presentazione della domanda per il titolo autorizzativo edilizio dovrà essere allegato uno studio di impatto paesaggistico (con foto-inserimento del fabbricato).

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

•A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione;
- Per gli interventi riguardanti costruzioni esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

- Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;
- ~~Su~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = ampliamento massimo della superficie utile esistente pari al 20%;
- D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 20 ml.;
- D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;
- D.3 (Distanza tra edifici) = 20 ml.;
- D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Per gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi la concessione o l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a condizione che il richiedente:

- risulti iscritto alla Camera di Commercio quale "contoterzista per prestazioni agricole" alla data di richiesta della concessione;
- sottoscriva un impegno unilaterale d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sè o per altri, per almeno 10 anni dalla data di agibilità.
- Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq. di ~~Su~~ **Sc**, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici ~~utili~~ non ecceda i 150 mq. complessivi, da computarsi all'interno della ~~Su~~ **Sc** complessivamente realizzabile.

•A.8 (Infrastrutture agricole)

Le opere classificabili come infrastrutture tecniche sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA, con particolare riguardo per le prescrizioni da queste stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione alle singole zone di P.R.G. interessate nonché secondo procedure e norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale anche per quanto riguarda la valenza di strumenti urbanistici provinciali, regionali e statali.

•A.9 (Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale)

I bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali e comunque realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alla L.r. 50 del 24.4.95 e della Delib. della G.R. 1.08.95 n. 3003.

I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.

•A.11 (Strutture ricettive agrituristiche)

Costituisce attività agrituristica, ai sensi della L.r. 28.06.94 n. 26 e del relativo Regolamento Regionale 3.05.96 n. 11:

- dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola,
- ospitare in spazi aperti, purché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie,
- somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio,

- vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda,
- allevare cavalli, a scopo di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico,
- organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda.

Ai sensi del citato "Regolamento regionale relativo agli edifici e ai servizi di turismo rurale", l'offerta di ricettività e ristorazione deve essere esercitata in immobili esistenti alla data di entrata in vigore della L.r. 26/94. Possono essere utilizzati a tali scopi anche fabbricati dismessi dall'attività agricola.

Ai fini dello svolgimento dell'attività agrituristica, ai sensi della suddetta legge regionale, è previsto l'allestimento, di spazi attrezzati per il campeggio. Tali spazi dovranno essere riservati nell'ambito dell'area cortiliva o in zona direttamente contigua con essa, entro i limiti stabiliti dalla stessa legge e a condizione che l'intervento provveda ad una idonea sistemazione funzionale dell'area interessata e vengano adottati specifici accorgimenti di valorizzazione ambientale e/o mitigazione degli impatti visivi.

•A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)

Con riferimento all'attività di escursionismo equestre, è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. I ricoveri per cavalli dovranno essere realizzati con strutture leggere in legno o metallo, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

•A.13 (Attrezzature per la pesca sportiva)

Con riferimento all'attività di pesca sportiva, è ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari (U.7), esclusivamente nell'ambito del recupero di edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei bacini e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pesca sportiva, oltre che dei parcheggi necessari. I materiali da impiegare per la realizzazione di queste strutture saranno quelli tipici della tradizione locale.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

#### **Art. 80 Zone omogenee E.5 agricole di tutela delle aree collinari**

1. Le zone agricole E.5 corrispondono ad aree collinari a prevalente vocazione viticola e frutticola, con morfologia dolce e diffuse intercalazioni di carattere erosivo e calanchivo, nelle quali è necessario orientare gli interventi alla conservazione e al ripristino delle componenti naturali.
2. Le caratteristiche geomorfologiche di tali zone impongono l'adozione di particolari cautele sia nella conduzione agraria dei terreni sia nella esecuzione degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio in quanto ammessi.
3. Nelle zone agricole di tutela delle aree collinari, gli interventi ammessi dal presente articolo sono consentiti con esclusione dei suoli che presentano localmente pendenze medie superiori al 35%.
4. Nella generalità delle zone omogenee E.5, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art.75 bis, sono ammessi i seguenti usi:
  - A.1 Residenza agricola
  - A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura
  - A.3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale
  - A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (con esclusione di attrezzature ad elevato impatto visivo quali silos, ecc.)
  - A.8 Infrastrutture agricole
  - A.9 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale
  - A.11 Strutture ricettive agrituristiche
  - A.12 Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre.
5. Nelle zone omogenee E.5 valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - Le domande di concessione per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, in quanto ammessi dalle presenti NTA, dovranno in ogni caso essere corredate da apposito studio geomorfologico, redatto a cura di un tecnico

professionalmente abilitato ed esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata, in cui sia dimostrato il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni morfologiche (pendenze) e di stabilità idrogeologica del versante interessato. Tale studio deve fornire indicazioni particolareggiate sulle caratteristiche locali dei suoli interessati dall'intervento, con particolare riguardo per:

- pendenze del profilo del versante (allegando sezioni significative),
  - litologia di superficie,
  - gradi di erodibilità superficiale dei suoli,
  - stratigrafie significative in relazione all'intervento programmato,
  - drenaggio superficiale ed eventualmente sotterraneo,
  - propensione al dissesto ed eventuali fenomeni gravitativi in atto.
- Il suddetto studio dovrà, ove del caso, prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti tecnici e tecnologici nella realizzazione degli interventi, ai fini di una tutela attiva del suolo ed in particolare della sua stabilità.

6. Nella generalità delle zone omogenee E.5, con esclusione per gli edifici di cui al precedente art. 75 bis, i parametri edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

• A.1 (Residenza agricola)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti, in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

S<sub>ma</sub> (Superficie minima di intervento in zona agricola) =  
appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

~~S<sub>u</sub>~~ **Sc** (Superficie ~~utile~~ complessiva) = massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a funzioni non abitative, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una consistenza massima di due abitazioni con una superficie ~~utile (S<sub>u</sub>)~~ complessiva di 300 mq.

La seconda unità abitativa può essere ammessa quando questa sia destinata ad ospitare la famiglia che si forma per sdoppiamento del nucleo familiare originario.

La concessione per la realizzazione della seconda abitazione, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti da nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente;

VL (Visuale Libera) = 1.



Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- piccole serre ornamentali;
- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;
- attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.

•A.2 (Attrezzature di servizio all'agricoltura),

A.3 (Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale),

A.5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici)

- Per interventi di nuova costruzione:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = 80.000 mq calcolati al netto dei "calanchi", della zona di tutela assoluta delle "Salse di Ospitaletto" e delle "zone boscate" di cui ai precedenti artt. 45, 46 e 48, delle presenti NTA;

**Su Sc** (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = 200 mq. aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 10 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

**Su Sc** (Superficie ~~utile~~ **complessiva**) = ampliamento massimo rispetto alla superficie ~~utile~~ **complessiva** esistente pari a:

- 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.
- 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;

VL (Visuale Libera) = 1.

- A.7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo)

- Non sono ammessi interventi di nuova costruzione;
- Per gli interventi riguardanti costruzioni esistenti, nei soli casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

S~~u~~ma (Superficie minima di intervento in zona agricola) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1997;

S~~u~~ Sc (Superficie ~~utile~~ complessiva) = ampliamento massimo della superficie ~~utile~~ complessiva esistente pari al 20%;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 20 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 20 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) = 20 ml.;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Per gli interventi relativi ai depositi di macchine agricole operanti in conto terzi la concessione o l'autorizzazione potrà essere rilasciata solo a condizione che il richiedente:

- risulti iscritto alla Camera di Commercio quale "contoterzista per prestazioni agricole" alla data di richiesta della concessione;
- sottoscriva un impegno unilaterale d'obbligo, da registrarsi a norma di legge, con cui si impegna a mantenere tale destinazione per sé o per altri, per almeno 10 anni dalla data di agibilità.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq. di S~~u~~ Sc, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici ~~utili~~ non ecceda i 150 mq. complessivi, da computarsi all'interno della S~~u~~ Sc complessivamente realizzabile.

- A.8 (Infrastrutture agricole)

Le opere classificabili come infrastrutture tecniche sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA, con particolare riguardo per le prescrizioni da queste stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione alle singole zone di P.R.G. interessate nonché secondo procedure e norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale anche per quanto riguarda la valenza di strumenti urbanistici provinciali, regionali e statali.

- A.9 (Bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici esistenti nell'ambito del territorio comunale)

I bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali e comunque realizzati con

riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alla L.r. 50 del 24.4.95 e della Delib. della G.R. 1.08.95 n. 3003.

I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.

- A.11 (Strutture ricettive agrituristiche)

Costituisce attività agrituristica, ai sensi della L.r. 28.06.94 n. 26 e del relativo Regolamento Regionale 3.05.96 n. 11:

- dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola,
- ospitare in spazi aperti, purché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie,
- somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, comunque tipici del territorio,
- vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari e artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda,
- allevare cavalli, a scopo di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico,
- organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti che usufruiscono dei servizi di ricezione e/o ristorazione dell'azienda.

Ai sensi del citato "Regolamento regionale relativo agli edifici e ai servizi di turismo rurale", l'offerta di ricettività e ristorazione deve essere esercitata in immobili esistenti alla data di entrata in vigore della L.r. 26/94. Possono essere utilizzati a tali scopi anche fabbricati dismessi dall'attività agricola.

Ai fini dello svolgimento dell'attività agrituristica, ai sensi della suddetta legge regionale, è previsto l'allestimento, di spazi attrezzati per il campeggio. Tali spazi dovranno essere riservati nell'ambito dell'area cortiliva o in zona direttamente contigua con essa, entro i limiti stabiliti dalla stessa legge e a condizione che l'intervento provveda ad una idonea sistemazione funzionale dell'area interessata e vengano adottati specifici accorgimenti di valorizzazione ambientale e/o mitigazione degli impatti visivi.

- A.12 (Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre)

Con riferimento all'attività di escursionismo equestre, è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. I ricoveri per cavalli dovranno essere realizzati con strutture leggere

in legno o metallo, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Le presenti strutture, non essendo funzionali alla conduzione del fondo agricolo, sono soggette al pagamento del contributo di costruzione e sono esentate dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo per il mantenimento della destinazione agricola (art. 12, comma 2) e della convenzione privata di costituzione di vincolo (art. 75, comma 8).

7. Il P.R.G. individua, con apposito perimetro, un ambito identificato con la lettera "G", soggetto a strumento urbanistico attuativo, entro il quale è ammessa la realizzazione di un percorso golfistico (U.21), delle relative infrastrutture tecniche e delle attrezzature di servizio, esclusivamente mediante interventi di recupero dei fabbricati esistenti. Entro tale perimetro valgono tutte le prescrizioni delle presenti NTA relative alle diverse zone di P.R.G. comprese entro il perimetro stesso ed individuate dalle tavole di piano.
8. Nella generalità delle zone omogenee E5 si applicano inoltre le prescrizioni generali di cui ai commi successivi.
9. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
  - b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
  - d. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - e. impianti di risalita e piste sciistiche nelle zone di montagna;
  - f. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico

sono ammesse solo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione, del presente Piano ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

Gli impianti fissi per telefonia mobile, compresi nell'uso U.26 del prec. art. 39 potranno essere autorizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente comma e delle eventuali altre limitazioni imposte dalle presenti NTA, esclusivamente nell'ambito delle zone omogenee E.5 poste a sud del Rio Merdone.

10. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al precedente comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del Comune, ovvero di parti della popolazione di Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
11. E' subordinata alle disposizioni di eventuali strumenti di pianificazione provinciale, compresi quelli di settore, l'eventuale previsione di speciali interventi per:
  - a. attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
  - b. rifugi e posti di ristoro;
  - c. campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia;
  - d. progetti ed interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica.
12. Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a. e b. del precedente comma, gli strumenti di pianificazione provinciale possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.
13. Ferme restando le altre disposizioni di cui al presente articolo, sono comunque consentiti:
  - a. il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del P.T.P.R. per gli ambiti da questo individuati, ed in conformità a quanto previsto dall'Art. 37 comma 3° delle norme del P.T.P.R. stesso, per gli ulteriori ambiti individuati dal medesimo;
  - b. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - c. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - d. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di

larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

14. Le opere di cui alle lettere c. e d. di cui al precedente comma, nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b. del medesimo non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
15. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione di regolamenti comunitari in aiuto ed a favore:
  - dell'agricoltura ambientale, se a ridotto impatto ambientale nelle tecniche agricole utilizzate e purché queste non prevedano l'uso di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici;
  - della utilizzazione forestale, con indirizzo a bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate ritirate dalla coltivazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate.
16. Nelle zone omogenee E.5 è comunque vietata l'installazione di serre a carattere temporaneo e stagionale, ancorché realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, per la coltivazione delle piante sul suolo naturale.

## CAPO VI ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

### Art. 81 Zone omogenee F.1 attrezzature pubbliche di interesse generale

1. Sono classificate come zone omogenee F.1 le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di livello urbano e territoriale.
2. Nelle zone omogenee F.1 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni di livello urbano e territoriale e di ogni altra funzione pubblica a queste assimilabile:
  - U.23     Attrezzature per l'istruzione superiore
  - U.24     Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
  - U.25     Infrastrutture tecniche e tecnologiche
  - U.27     Attrezzature per la mobilità
  - U.28     Attrezzature socio-sanitarie
  - U.29     Attrezzature culturali.
3. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento complementare di attività commerciali al dettaglio (U.4), pubblici esercizi (U.7) e di artigianato di servizio (U.13), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
4. In queste zone il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, esteso alla superficie dei comparti definiti graficamente sulle tavole di P.R.G. ed applicando i seguenti parametri:
  - Ut     (Indice di utilizzazione territoriale)= 4.000 mq./ha.;
  - Pp     (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - H     (Altezza massima) = ml. 13,50, derogabile per volumi tecnici;
  - VL    (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
5. La formazione dello strumento urbanistico attuativo non è obbligatorio nel caso di un intervento su edifici o attrezzature esistenti. In questi casi il P.R.G. si attua per intervento diretto.
6. Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle zone omogenee F.1 dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.

7. Nella generalità delle zone omogenee F.1, è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse, la cui superficie ~~utile~~ sarà computata all'interno della ~~Su~~ **Sc** consentita.
8. L'area individuata con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. con destinazione a "Discarica di 1^ categoria" in Comune di Savignano sul Panaro è definita in conformità con le previsioni del Piano Infraregionale per lo Smaltimento dei Rifiuti Urbani e Speciali (PISRUS) della Provincia di Modena.  
In tale area il P.R.G. si attua sulla base dell'apposito progetto predisposto ed approvato dagli Enti competenti.

#### **Art. 82 Zone omogenee F.2 impianti sportivi e parchi di livello urbano e territoriale**

1. Sono classificate come zone omogenee F.2 le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di impianti e attrezzature sportive e di parchi, di livello urbano e territoriale.
2. Nelle zone omogenee F.2 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni di livello urbano e territoriale e di ogni altra funzione a queste assimilabile:  
U.21     Attrezzature sportive  
U.22     Attrezzature per il verde.
3. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento complementare di attività commerciali al dettaglio (U.4), pubblici esercizi (U.7) e di artigianato di servizio (U.13), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
4. Nell'ambito delle zone omogenee F.2 è inoltre ammesso, con funzione complementare, l'insediamento di campeggi e villaggi turistici (U.32), purché la superficie occupata non superi il 40% della superficie territoriale complessiva e che siano reperite, nell'ambito dell'area di intervento, le quote di parcheggi di pertinenza fissate dalla legislazione regionale vigente in materia.
5. Nelle zone omogenee F.2, il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, esteso alla superficie dei comparti definiti graficamente sulle tavole di P.R.G. ed applicando i seguenti parametri:  
Ut     (Indice di utilizzazione territoriale)= 4.000 mq./ha.;  
Pp     (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;  
H     (Altezza massima) = ml. 13,50, derogabile per volumi tecnici;



VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

6. La formazione dello strumento urbanistico attuativo non è obbligatorio nel caso di un intervento su edifici o attrezzature esistenti. In questi casi il P.R.G. si attua per intervento diretto.
7. Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle zone omogenee F.2 dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.
8. Nella generalità delle zone omogenee F.2 è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse, la cui superficie ~~utile~~ sarà computata all'interno della ~~Su Sc~~ **Sc** complessiva consentita.
9. In tutte le zone omogenee F.2 è ammessa la realizzazione di strutture fisse o temporanee, funzionali ad aree attrezzate per calamità naturali.
10. All'interno del comparto soggetto a Piano Particolareggiato d'iniziativa privata identificato con la sigla "MT" nelle tavole di PRG l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) si applica esclusivamente nell'ambito dell'area con apposita simbologia di zona omogenea F2, nella misura di:  
Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 1.000 mq./ha.  
Le rimanenti aree comprese nel comparto, nel rispetto delle specifiche disposizioni relative alla tutela delle zone boscate e alle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità possono essere sistemate e morfologicamente adattate per la pratica sportiva del motocross. L'edificabilità dell'area all'interno del comparto è subordinata alla messa in sicurezza del laghetto, fatta salva la fruibilità dell'impianto sportivo e fermo restando le disposizioni del PTCP riguardanti le forme calanchive presenti all'intorno dell'area con la verifica dell'impatto visivo delle opere realizzate.

### **Art. 83 Zone omogenee G servizi e attrezzature di quartiere e di nucleo insediativo**

1. Sono classificate zone omogenee G le aree necessarie al soddisfacimento degli standard a livello di quartiere o di nucleo insediativo per le aree urbane esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dal P.R.G.
2. Tali zone si articolano in :
  - zone omogenee G.1 - servizi di quartiere o di nucleo insediativo,
  - zone omogenee G.2 - verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo,

con riferimento alle specifiche indicazioni grafiche riportate sulle tavole del P.R.G. e in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli seguenti.

#### **Art. 84 Zone omogenee G.1 servizi di quartiere o di nucleo insediativo**

1. Le zone omogenee G.1 sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi a scala di quartiere o di nucleo insediativo, in stretta connessione con le funzioni abitative.
2. Nelle zone omogenee G1 è ammesso l'insediamento dei servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard previsto dalla L.r. 47/78 e succ. modif., delle attrezzature di interesse comune a scala di quartiere o di nucleo insediativo (servizi religiosi, servizi culturali, servizi sociali, servizi assistenziali):
  - U.20     Attrezzature di interesse comune,
  - U.30     Sedi cimiteriali, dove espressamente indicato nelle tavole di P.R.G.
3. Nelle zone omogenee G.1 il P.R.G. si attua per intervento diretto previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.
4. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale dei servizi di base, è ammesso l'insediamento complementare di attività commerciali al dettaglio (U.4), pubblici esercizi (U.7) e artigianato di servizio (U.13), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.
5. I locali destinati alle attività complementari suddette potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie e fino ad un massimo pari al 20% della ~~Su~~ **Sc** complessiva consentita.
6. Gli interventi nelle zone omogenee G.1 sono soggette alla applicazione dei seguenti parametri:
  - Uf     (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.;
  - Pp     (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - H     (Altezza massima) = ml. 13,50, ad eccezione delle attrezzature religiose;
  - VL     (Visuale Libera) = 0,5.

### **Art. 85 Zone omogenee G.2 verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo**

1. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo sono finalizzate alla realizzazione di parchi e di attrezzature sportive e ricreative di uso pubblico; la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dalla L.r. 47/78 e succ. modif..
2. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, su parere della Commissione edilizia, applicando i seguenti parametri:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) per le attrezzature e gli impianti coperti = 0,6 mq/mq.;
  - Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
  - H (Altezza massima) = ml. 10,50;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5.
3. In queste zone devono essere particolarmente curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

## CAPO VII VIABILITA' E PARCHEGGI

### Art. 86 Zone destinate alla viabilità

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti i sensi del D.L. 3.4.92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 e succ. modif. e integr., Il P.R.G. provvede in via transitoria ad indicare nella cartografia redatta alla scala 1:10.000, il sistema viario, secondo la classificazione seguente:
  - Strade di tipo B - extraurbane principali:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso.  
Sono consentiti accessi privati a livelli sfalsati, ubicati a distanza non inferiore a metri 1000 fra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi. Tali strade possono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendono spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
  - Strade di tipo C - extraurbane secondarie:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine. Sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore a metri 300 fra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi.
  - Strade di tipo D - urbane di scorrimento:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate. Per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.  
Le prescrizioni relative agli accessi sono fissate dall'art. 46 del Regolamento di applicazione del Nuovo Codice della Strada.
  - Strade di tipo E - urbane di quartiere:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi. Per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
  - Strade di tipo F - locali:  
ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92)  
Strade urbane ed extraurbane opportunamente sistemata non facente parte degli altri tipi di strade.
  - Ciclabili e pedonali:

con funzioni di distribuzione capillare nell'ambito dei tessuti edificati e del territorio extra-urbano.

La sezione delle strade ciclabili è multipla di ml. 1,25, con un minimo di ml. 2,50. La sezione minima dei pedonali ivi compresi i marciapiedi stradali, è ml. 1,50.

I Piani Particolareggiati, ove prescritti per l'attuazione del P.R.G., dovranno prevedere percorsi pedonali e piste ciclabili in sede propria distinta dalla viabilità carrabile, in modo da completare la rete principale individuata dal P.R.G., integrandosi con questa, ed assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e le aree produttive.

Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita la installazione di piccole attrezzature per l'arredo e la segnaletica.

2. Nelle zone per la viabilità potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio, attrezzature connesse alla mobilità e piccole strutture di servizio (pensiline e segnaletica) in corrispondenza degli assi viari interessati dalle linee del trasporto pubblico, attrezzature e impianti tecnici e tecnologici (pubblici e privati) che hanno un carattere prevalentemente finalizzato e funzionale all'esercizio e/o alla gestione del servizio di trasporto pubblico. Attrezzature e impianti tecnici e tecnologici (pubblici e privati) per il sistema della mobilità nel suo complesso e per i relativi servizi complementari. ecc.. Per le installazioni di segnaletica stradale e pubblicitaria dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada.
3. Per le distanze dalle strade si applicano nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati o manufatti esistenti le disposizioni di cui ai precedenti artt. 19, comma 7, e 56 delle presenti NTA, nonché tutte le altre disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione.
4. Il P.R.G. individua, con apposita grafia, le aree per impianti e attrezzature per la distribuzione del carburante (U.31 - Distributori di carburante). Tali aree possono ospitare le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.
5. I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2) sono individuati dalle tavole del P.R.G., oppure prescritti dalle presenti NTA ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi previsti nelle diverse zone.
6. All'interno delle aree destinate a parcheggio (PU2) possono anche essere realizzati parcheggi interrati su previsione di uno specifico strumento urbanistico attuativo.

7. In sede di progettazione delle infrastrutture stradali possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti dal P.R.G., nelle aree di rispetto stradale, purché non siano interessate zone di tutela.
8. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui al successivo art. 87.

### **Art. 87 Parcheggi**

1. Ai fini dell'attuazione del P.R.G. i parcheggi previsti nelle tavole di P.R.G. e dalle presenti NTA sono classificati nel modo seguente:  
PU1 Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria,  
PU2 Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria,  
Pp Parcheggi di pertinenza.

2. Si definiscono Parcheggi di urbanizzazione primaria (PU1) quelli necessari al soddisfacimento elementare dei problemi funzionali della mobilità e della sosta all'interno dell'organismo urbano; le aree relative, prescritte per entità dalle singole norme di zona o previste in sede di strumento urbanistico attuativo, devono essere sistemate a cura e spese del richiedente e cedute all'atto del rilascio della concessione.

Tali parcheggi vanno di norma localizzati sul fronte strada, al diretto servizio degli edifici cui è inerente la cessione e non costituiscono vincolo per la applicazione delle distanze dai confini di zona, per cui, nel rispetto delle altre norme di distanza, gli edifici possono essere localizzati in immediata adiacenza delle aree di parcheggio.

I parcheggi di urbanizzazione primaria devono essere ceduti con i tempi e le modalità fissate nella concessione o nella convenzione. In luogo della cessione l'Amministrazione può concedere la monetizzazione delle aree non cedute, sentito il parere della Commissione Edilizia, nei seguenti casi:

nell'ambito delle zone omogenee B:

- lotti di superficie inferiore a 1.000 mq;
- lotti prospicienti strade la cui sezione di carreggiata sia superiore a ml. 7,50 e la cui organizzazione preveda già la disponibilità dei parcheggi;
- lotti che siano a distanza inferiore a 20 mt. rispetto ad un parcheggio di PRG;
- lotti già edificati, per i casi di incremento della ~~Su~~ Sc dovuta ad ampliamento o sopraelevazione, relativamente alla quota aggiuntiva;

nell'ambito delle zone omogenee D.1 e D.3:

- lotti già edificati, per i casi di incremento della ~~Su~~ Sc dovuta ad ampliamento o sopraelevazione, relativamente alla quota aggiuntiva.

3. I Parcheggi di urbanizzazione secondaria (PU2), integrano quelli di urbanizzazione primaria, ai fini di completare il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana.

Essi sono individuati graficamente nelle tavole di P.R.G. e sono prescritti, per quantità, dalle singole NTA di zona, con cessione gratuita da parte dei soggetti attuatori degli strumenti urbanistici preventivi.

Eventuali indicazioni grafiche riportate dalle tavole del P.R.G., nell'ambito dei comparti soggetti a strumento urbanistico di attuazione hanno valore orientativo, restando valide le quantità prescritte per le diverse zone.

I parcheggi di urbanizzazione secondaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona.

4. I Parcheggi di Pertinenza (Pp), ricavabili internamente ai lotti, anche come autorimesse all'interno delle strutture edilizie, sono gli spazi di sosta e parcheggio, aggiuntivi a quelli indicati ai punti precedenti, necessari a soddisfare le esigenze relative ai singoli insediamenti in funzione delle singole destinazioni previste.

Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del concessionario; tuttavia dovrà esserne assicurato l'uso pubblico se connessi a funzioni di tipo commerciale (c.1), direzionale (c.2), di servizio (c.3), con riferimento ai raggruppamenti di categorie funzionali di cui al comma 3 del precedente articolo 39.

Nei casi sopra citati i parcheggi dovranno essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti/visitatori/avventori; potranno trovarsi all'interno di eventuali recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi dovranno essere operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui le attività di cui sono pertinenza risultano chiuse.

I parcheggi di un esercizio commerciale o centro commerciale sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia, posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purchè collegata alla struttura di vendita da un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche. Essi devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree destinate a verde pubblico dal PRG, senza sovrapposizioni.

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

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

Le quantità minime per parcheggi di pertinenza sono prescritte al successivo art. 89.

Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

Le aree per parcheggi di pertinenza dovranno essere indicate nelle planimetrie di progetto presentate a corredo delle richieste di concessione.

5. E' possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi in convenzione, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio di pertinenza e di urbanizzazione primaria, esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, quando le diverse attività previste, comportino afflusso di pubblico in orari diversi.
6. Nel caso di variazione di destinazione d'uso, la concessione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza.
7. I parcheggi di pertinenza per attività commerciali ricadenti in zone omogenee B, ove ammesse dalle presenti NTA, possono essere localizzati su aree non adiacenti il punto di vendita. In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100.
8. Nel caso di uno strumento urbanistico attuativo in cui siano previste destinazioni d'uso che richiedono quantità differenziate di parcheggi di pertinenza, la superficie destinata a questo tipo di parcheggi deve essere dimensionata sulla quota massima di superficie utile destinata agli usi che richiedono la quantità più elevata di parcheggi di pertinenza.

#### **Art. 88 Caratteristiche tipologiche dei parcheggi**

1. Nei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e in quelli di pertinenza, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 5,00.  
Le aree per parcheggi di pertinenza dovranno essere indicate nelle planimetrie di progetto presentate per la richiesta di concessione, individuando i singoli posti macchina, che per numero dovranno rispettare il rapporto:  
$$N = \frac{S}{25}$$
dove S (espresso in mq.) è la superficie risultante dall'applicazione delle quantità prescritte.
2. Le aree per parcheggi si intendono comprensive delle corsie di accesso e delle aiuole di arredo. I parcheggi devono prevedere l'impianto di un albero ogni tre posti macchina e ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3 mq..
3. Le aree destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate a raso ovvero in locali interrati o seminterrati o in locali fuori terra, anche multipiano, purché non siano comprese in fabbricati di proprietà privata. Per tali strutture si



applicano le prescrizioni del Regolamento Edilizio ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.

4. I parcheggi di pertinenza possono essere realizzati all'aperto o, di preferenza, in autorimesse chiuse al piano terra o ai piani interrati o seminterrati, entro la sagoma dell'edificio.
5. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia di tipo pubblico che privato, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati.
6. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio, secondo le quantità fissate dai parametri di zona (standard), dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni posto/auto.
7. I parcheggi di pertinenza possono anche ricavati in un edificio autonomo rispetto all'edificio principale ma è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse che non siano concepite con criteri di omogeneità con il fabbricato principale, sia per caratteristiche compositive che per materiali utilizzati.

#### **Art. 89 Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (Pp)**

1. In tutti gli interventi edilizi riguardanti unità edilizie non comprese nelle zone omogenee A, devono essere realizzati, per i diversi usi insediati, parcheggi di pertinenza nelle quantità indicate nella tabella di cui al successivo comma 5.
2. Quando la dotazione di spazi di parcheggi di pertinenza non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, la dotazione stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.
3. Nei casi di ampliamento della superficie ~~utile~~ complessiva esistente, le quantità indicate al successivo comma 5 si intendono riferite alla ~~Su~~ Sc aggiuntiva.
4. Nel caso di presenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

## 5. Parcheggi di pertinenza:

### U.1 Residenza

#### A.1 Residenza agricola

= 2,0 posti macchina per alloggio con un minimo di 1 mq./10 mc.

### U.2 Attività ricettive

#### U.3 Residenza collettiva

#### A.11 Strutture ricettive agrituristiche

= 2 mq./ 3 mq. ~~Sc~~ **Sc** e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera

### U.4 Attività commerciali al dettaglio

= 1 mq/10mc.

### U.5 Attività commerciali specialistiche

= 1 posto auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari fino a 400 mq di superficie di vendita;

= 1 posto auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari fino a 400 mq di superficie di vendita;

= 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita;

= 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita.

### U.6 Centri commerciali

Per i centri commerciali di vicinato 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 dei prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi dei punti precedenti.

Nel caso di centri commerciali o complessi commerciali di vicinato, 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 dalle presenti Norme. Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammesse corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

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

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, su parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, potranno essere ammesse dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle sopra prescritte nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni sopra prescritte sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superino con l'ampliamento i limiti di tipologia definiti dalle specifiche norme di zona;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito delle zone A, storiche-ambientali, e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi è richiesta in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri, per un impegno economico almeno equivalente a carico dei proponenti.

U.7 Pubblici esercizi

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

U.10 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

- fino a 400 mq. di ~~Su~~ Sc = 1 mq./ 1 mq. ~~Su~~ Sc

- da 400 mq. a 1000 mq. = 2 mq./ 1 mq. ~~Su~~ Sc

- oltre 1000 mq. di ~~Su~~ Sc: 3 mq./ 1 mq. di ~~Su~~ Sc

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionalità

= 0,5 mq./ 1 mq. ~~Su~~ Sc

U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

U.13 Artigianato di servizio,

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.15 Attività artigianali e industriali

U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

U.17 Attività estrattive

- U.18 Attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.
- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo  
 = 40 mq./ 100 mq. ~~Su~~ Sc  
 Una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- U.20 Attrezzature di interesse comune
- U.21 Attrezzature sportive
- U.22 Attrezzature per il verde
- U.29 Attrezzature culturali  
 = 20 mq./ 100 mq. ~~Su~~ Sc
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.30 Sedi cimiteriali  
 = 40 mq./ 100 mq. ~~Su~~ Sc
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.26 Impianti di trasmissione via etere
- U.27 Attrezzature per la mobilità
- U.31 Distributori di carburante  
 = 10 mq./ 100 mq. ~~Su~~ Sc
- U.32 Campeggi e villaggi turistici  
 numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

#### **Art. 90 Percorsi ciclabili**

1. La tavola del P.R.G. alla scala 1:5.000 individua con apposita simbologia la rete principale dei percorsi ciclabili, urbani ed extraurbani, anche con riferimento al Piano Provinciale delle piste ciclabili, comprendendo sia i percorsi ciclabili primari, con funzioni strutturanti di collegamento del territorio che la rete integrativa dei percorsi pedonali e ciclabili con prevalenti funzioni ricreative.
2. Quando tali percorsi non coincidano con assi viari ma siano realizzati in sede propria, non vi possono essere ammessi mezzi motorizzati se non eccezionalmente (mezzi di soccorso, mezzi per la manutenzione, mezzi di servizio, ecc.).

3. Gli strumenti urbanistici attuativi, ove prescritti per l'attuazione del P.R.G., dovranno prevedere percorsi ciclabili in sede propria, distinta dalla viabilità carrabile, in modo da completare la rete principale individuata dal P.R.G., integrandosi con questa, ed assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e le aree produttive.
4. Ove non sia possibile l'acquisizione al patrimonio pubblico, anche tramite esproprio, dei tratti di percorso attualmente di proprietà privata, l'Amministrazione comunale può provvedere alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari, a titolo oneroso o gratuito, che consentano di assicurare il pubblico transito sul percorso.
5. Lungo i percorsi ciclabili è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere tuttavia amovibili e realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.
6. Per i percorsi ciclabili esterni al perimetro dei centri abitati, individuati nella tavola 1:5.000 del P.R.G., sono stabilite fasce di rispetto di ml. 10 per lato entro le quali non è consentita l'edificazione e potranno essere attivate procedure di esproprio per la realizzazione delle attrezzature di cui al comma precedente o la piantumazione di essenze arboree con funzioni di schermatura e di arredo.
7. Nel caso in cui i percorsi ciclabili siano previsti in corrispondenza di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada, le fasce di rispetto di cui al presente comma saranno comprese in quelle relative alla viabilità. Nei casi in cui la viabilità di riferimento non risulti classificata ai sensi del Nuovo Codice della Strada, saranno valide esclusivamente le fasce di rispetto dei percorsi ciclabili.

## NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 91 Disposizioni geologico-geotecniche**

1. Ferme restando tutte le altre prescrizioni, generali e specifiche in riferimento alle singole zone omogenee, di cui alle presenti Norme, nelle aree sottoposte in sede di P.R.G. ad apposita indagine geologica è fatto obbligo di applicare le disposizioni conseguenti di cui alla successiva, specifica APPENDICE: DISPOSIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE.

ALLEGATI:

Comparto C4 "Il Sambuco"

## COMPARTO C4 "IL SAMBUCCO"

### PARAMETRI URBANISTICI

ST complessiva = 11.510 mq  
Verde pubblico attrezzato (U2) = 3.490 mq  
Strade parcheggi e pista ciclabile (U1) = 1.280 mq  
Piazza condominiale ad uso pubblico = 750 mq  
Superficie fondiaria privata = 3.780 mq  
Superficie di cessione per politiche pubbliche = 2.210 mq  
Indice di permeabilità (Vp) = 40% della ST

### PARAMETRI EDILIZI

~~S<sub>u</sub>~~ Sc strutture esistenti da demolire = 1.110 mq  
~~S<sub>u</sub>~~ Sc residenziale privata nuovo intervento = 1.055 mq  
Numero massimo alloggi privati = 12  
Altezza massima edifici = 7.50 ml  
Visuale libera = 0.5  
Numero minimo parcheggi pubblici in superficie = 13  
Numero minimo parcheggi pertinenziali interrati = 2 per ogni alloggio

### CONDIZIONI ATTUATIVE

Il comparto si attua tramite strumento urbanistico preventivo (Piano particolareggiato), nel rispetto dello schema planivolumetrico e dei parametri urbanistico-edilizi precedenti, nonché della seguente cronologia degli adempimenti:

1. Approvazione del PP e firma della convenzione attuativa.
2. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree al Comune.
3. Rilascio dei certificati di agibilità degli alloggi a urbanizzazioni completate e collaudate.

Nella convenzione l'attuatore si impegna ad assolvere i seguenti obblighi:

- Cessione a favore del Comune delle opere di urbanizzazione (U1 e U2) e di un lotto di 2.210 mq per l'attuazione di politiche fondiarie pubbliche.
- Realizzazione della piazza condominiale ad uso pubblico e dei relativi percorsi di accesso (come da schema grafico).
- Manutenzione del parco pubblico a cura e spese dei privati.
- La relazione geologica dovrà approfondire il tema del rischio sismico, valutando il coefficiente di amplificazione litologico e la microzonazione sismica (approfondimento di II livello).
- Rispetto dei seguenti requisiti di carattere ambientale ed energetico:
  - Rendimento energetico degli edifici pari alla CLASSE A
  - Impianto fotovoltaico integrato negli edifici (minimo 3 KWp per alloggio)
- Rispetto delle prescrizioni impartite dalla Provincia (DGP 119/2012):

- A. Gli elaborati di progetto esecutivo dovranno dettagliare che la trasformazione dei suoli sia conforme ai requisiti di concentrazione soglia di contaminazione, dettati dalle tabelle dell'Allegato 5 al Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

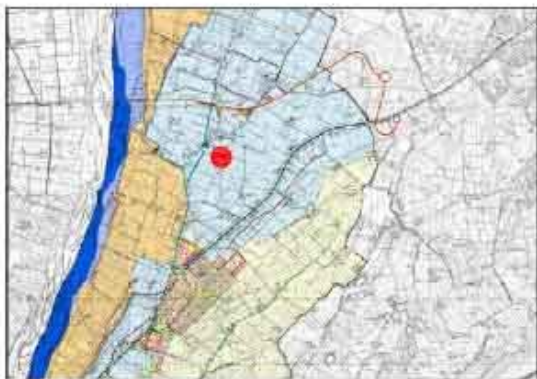
- B. In fase di definizione del PP dovrà essere acquisito specifico parere, in merito alla tutela della qualità delle risorse sotterranee captate ad uso idropotabile, dall’Agenzia territoriale dell’Emilia Romagna per i servizi idrici e rifiuti (ATERSIR).
- C. Le tipologie edilizie e le caratteristiche geotecniche dell’area di intervento devono consentire la realizzazione di fondazioni superficiali, essendo tassativamente vietate le palificazioni.<sup>4</sup>
- D. Eventuali opere di urbanizzazioni quali strade e parcheggi dovranno essere impermeabilizzate e dotati di canalette impermeabilizzate o di altri presidi equipollenti che convogliano le acque di scolo al di fuori delle zone di rispetto, da scaricarsi in acque superficiali.<sup>5</sup>
- E. Oltre a prevedere, come già indicato in fase di adozione, la separazione delle reti acque bianche ed acque nere, in relazione alle acque bianche si prescrive una ulteriore separazione di seguito definita:
  - a. Una rete di raccolta delle acque meteoriche proveniente dalle copertura degli insediamenti abitativi, e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e di riuso opportunamente dimensionati, aventi funzioni di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l’irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia di lavaggio stradali e/o supporto all’utilizzo antincendio: il “troppo pieno” dei suddetti sistemi dovrà confluire all’interno del manufatto “trincea drenante”.
  - b. Una rete di raccolta delle acque di dilavamento proveniente dalle superfici stradali, come sopra descritto.
- F. Si prescrive il convogliamento delle acque nere in pubblica fognatura, mediante l’eventuale inclusione del comparto all’interno dell’agglomerato fognario denominato SAV01 Savignano.
- G. Pozzetti, fosse biologiche ed opere per il collettamento delle acque nere o miste, ivi compreso gli allacciamenti alla pubblica fognatura, devono essere dotati di dispositivi di sicurezza atti a garantire la perfetta tenuta idraulica.
- H. Le fognature, compreso anche quelle interne alle aree private e relativi allacciamenti alla pubblica fognatura, devono essere realizzate in doppia camicia e, comunque, in modo da essere ispezionabili per il controllo della loro tenuta.
- I. Si richiede, nelle more del recepimento delle disposizioni del PTCP, che le prescrizioni dell’art. 13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa delle risorse idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4) siano riportate nelle norme tecniche del PP.
- J. Si richiede la previsione di un sistema energetico di Comparto con la condizione di soddisfare almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico sanitari e l’energia elettrica) di tutto il comparto, mediante ricorso a fonti energetiche rinnovabile alla cogenerazione/rigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori.

---

<sup>4</sup> Vedi Deliberazione di Giunta Regionale 31 luglio 2001, n. 1677 *Delimitazione delle aree di salvaguardia dei pozzi del campo acquifero di san Cesario sul Panaro*. La Provincia riconosce nell’acquifero vulnerabile di San Cesario un caso simile a quello presente nell’area de “Il Sambuco”.

<sup>5</sup> idem.

COMPARTO C4 "IL SAMBUCO"













CARTOGRAFIA di PRG - tavola 2



ORTOFOTO - Google earth

LEGENDA

- |  |   |
|--|---|
|  perimetro di P.P.                |  percorso ciclopedonale da realizzare            |
|  S.F.                            |  connessione spazio pubblico / semipubblico     |
|  area di cessione extrastandard |  area semipubblica (spazio di aggregazione)    |
|  verde pubblico attrezzato      |  ipotesi di sedime edifici distribuiti a corte |
|  parcheggi pubblici U1 e U2     |  fitodepurazione                               |

SCALA 1:1000

