



Comune di Savignano sul Panaro

Variante specifica al PRG (lr 24/2017, art. 4, c. 4, lett. a) per la limitazione all'insediamento delle sale da gioco, in applicazione della normativa regionale per il contrasto alle ludopatie (lr 5/2013, art. 6, c. 2) e altre modifiche minori

Adottata con DCC n. ... del 27/11/2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Testo modificato **in rosso***

Testo eliminato ~~barrato~~

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

Recepimento definizioni tecniche uniformi con DCC n. 10 del 26/02/2014

Variante Specifica approvata con DCC n. 17 del 29/04/2016

Variante Specifica approvata con DCC n. 37 del 26/10/2016

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 Esempari 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
Art. 58 bis Norme per la riduzione del rischio sismico	
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. 72 bis Zona omogenea D.7bis uffici polo 11	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 argicole con attività produttive preesistenti	114
CAPO V ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA	115
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
CAPO VI ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO	151
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
CAPO VII VIABILITA' E PARCHEGGI.....	156
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
NORME TRANSITORIE E FINALI	165
Art. 91 Disposizioni geologico-geotecniche.....	165
Art. 92 Detrattori ambientali	
Art. 93 Zone di riqualificazione ambientali	
ALLEGATI:	
Comparto C4 "Il Sambuco".....	164

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 vendita² 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

²

Cfr. DCR 1253/1999 così come modificata dalla DCC 653/2005.

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

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 infrastrutture, 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, gazebo 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

U.34 Sale da gioco e sale scommesse

Comprendono i luoghi pubblici o aperti al pubblico o circoli privati in cui siano presenti o comunque accessibili *slot machine* o *videolottery* e tutte le forme di gioco lecito previste dalla normativa vigente (definizione di sale da gioco tratta da *l.r. 5/13 art.1 comma 2*) e i locali pubblici, aperti al pubblico e i circoli privati nonché per le attività commerciali e i pubblici esercizi, comunque denominati, che siano destinati alla raccolta di scommesse o che offrano servizi telematici di trasmissione dati anche al di fuori dai confini nazionali, finalizzati al gioco d'azzardo e alle scommesse (definizione di sale scommesse tratta da *l.r. 5/13 art. 6 comma 3 ter*).

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 aziendali³, 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 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

³ 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.

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:
- a) Residenziale: U.1 - U.3
 - b) Turistico ricettiva: U.2
 - c) Produttiva: U.15 - U.16 - U.17 - U.18
 - d) Direzionale: U.8 - U.11 - U.12
 - e) Commerciale: U.4 - U.5 - U.6 - U.7 - U.9 - U.10 - U.13 - U.14 - 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 - U.34 - A.8
 - f) Rurale: 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 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.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.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.21 Attrezzature sportive (previa verifica di compatibilità al contorno e reperimento delle necessarie dotazioni urbanistiche standard)
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.29 Attrezzature culturali (previa verifica di compatibilità al contorno e reperimento delle necessarie dotazioni urbanistiche standard)

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; inoltre in merito all'utilizzo di sostanze pericolose (ad es. ammoniaca) si richiama quanto disposto alla lettera i dell'Allegato 1.4 del PTCP, con particolare riferimento agli scarichi ed agli stoccaggi;

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), medio-piccole strutture di vendita (U.5), 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 Sc 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 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 complessiva (Sc) non superiore a 250 mq. Tale Sc dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Sc residenziale va detratta dalla 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 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

- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 100 mq./100 mq. della superficie 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 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

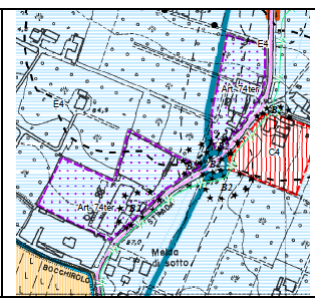

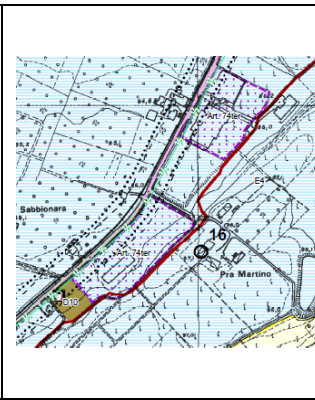
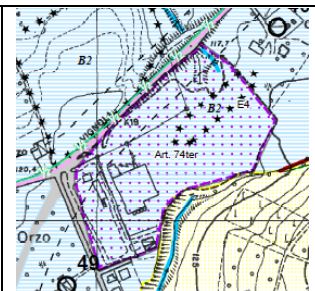
1. Sono così classificate le zone destinate ad ospitare impianti di erogazione carburante. Gli impianti presenti sul territorio, ma non ricadenti in tali zone, sono da considerarsi non rispondenti agli indirizzi di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva di cui alla DCR 355/02, pertanto 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 nel rispetto delle disposizioni di cui alla lettera v dell'Allegato 1.4 alle norme del PTCP, relative agli stoccaggi interrati di derivati petroliferi e depositi per lo stoccaggio e la commercializzazione degli stessi, con particolare riferimento alla dismissione ed ai programmi manutentivi.

Art. 74 ter Zone agricole con attività produttive preesistenti

1. Per gli stabilimenti oggetto del presente articolo valgono le seguenti norme generali oltre alle prescrizioni specifiche per ogni stabilimento di cui alle successive schede:

- E' ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
 - U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
 - U.7 Pubblici esercizi
 - U.13 Artigianato di servizio
 - U.15 Attività artigianali e industriali ad impatto moderato (vedi art. 39)
 - U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
 - U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri, **ad eccezione del comparto "EX DALMINE RESINE" soggetto a piano particolareggiato disciplinato nella successiva scheda:**
 - 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 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) = vedi schede specifiche per ogni stabilimento;
 - VL (Visuale Libera) = 0,5
- In caso di intervento edilizio comportante nuova costruzione è fatto obbligo di allacciarsi alla fognatura pubblica o, in subordine, di adottate soluzioni alternative che diano le medesime garanzie di tutela delle falde acquifere; in quest'ultimo caso occorre presentare uno studio di fattibilità tecnico-economica comparativo delle diverse ipotesi e comprensivo del parere del gestore del servizio idrico integrato;
- I sistemi fognari devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione;
- A tutela delle acque superficiali si richiama quanto disposto dagli artt. 12, 13 e dall'allegato 1.4 del PTCP;
- A garanzia del risparmio idrico si richiama quanto disposto dall'allegato 1.8 del PTCP, in particolare il comma 2.b.1.1 (recupero/riutilizzo di acque meteoriche) e il paragrafo 2.c (utilizzo della risorsa idrica nei processi produttivi);
- In merito all'utilizzo di sostanze pericolose (ad es. ammoniaca) si richiama quanto disposto alla lettera i dell'Allegato 1.4 del PTCP, con particolare riferimento agli scarichi ed agli stoccaggi;
- 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), medio-piccole strutture di vendita (U.5), 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 Sc realizzabile.

<p>FRACHINI CARNI e DISTILLERIE ROSSI</p> <p>All'interno dei due perimetri individuati in cartografia (tav. 2) sono ammissibili tutti gli interventi nel rispetto delle norme generali di cui al precedente comma 1 e delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima = ml. 12,00, derogabile per volumi tecnici; 	
<p>CAVIRO</p> <p>All'interno del perimetro individuato in cartografia (tav. 2) sono ammissibili tutti gli interventi nel rispetto delle norme generali di cui al precedente comma 1 e delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima = altezza media edifici al contorno e comunque non superiore a ml. 8,00 - in caso di intervento edilizio il rilascio del titolo è subordinato all'introduzione di dotazioni ambientali che aumentino le connessioni ecologiche collina-fiume e la presenza arboreo-arbustiva; 	
<p>EDIFICI POLIFUNZIONALI</p> <p>All'interno dei due perimetri individuati in cartografia (tav. 2) sono ammissibili tutti gli interventi nel rispetto delle norme generali di cui al precedente comma 1 e delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima = altezza media edifici al contorno e comunque non superiore a ml. 8,00 - in caso di intervento edilizio il rilascio del titolo è subordinato all'introduzione di dotazioni ambientali che aumentino le connessioni ecologiche collina-fiume e la presenza arboreo-arbustiva; 	
<p>EX DALMINE RESINE</p> <p>All'interno del perimetro individuato in cartografia (tav. 3) tutte le trasformazioni, compreso il cambio d'uso, si attuano tramite intervento urbanistico attuativo esteso all'intera superficie del comparto; nella formazione dei suddetti strumenti, si applicano i seguenti parametri, oltre alle sono ammissibili tutti gli interventi nel rispetto delle norme generali di cui al precedente comma 1 e delle seguenti prescrizioni:</p>	

- Usi ammissibili: oltre agli usi elencati al comma 1 è ammesso l'insediamento dell'uso U.34 Sale da gioco e sale scommesse
 - Capacità edificatoria: limitata alla volumetria già esistente; sono ammissibili eventuali bonus edificatori da attribuire in fase negoziale per tutti gli usi, tranne l'uso U.34, e in ogni caso fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) pari a 3.500 mq/ha;
 - Dotazioni ambientali minime (obbligatorie per l'insediamento di qualsiasi nuovo uso): allacciamento alla fognatura pubblica, studio sulla funzionalità idraulica del Rio d'Orzo e conseguente intervento per la mitigazione del rischio di idraulico, l'aumento delle connessioni ecologiche collina-fiume e l'aumento della presenza arboreo-arbustiva;
 - Dotazioni ambientali supplementari (obbligatorie per l'insediamento dell'uso U.34): in aggiunta alle dotazioni ambientali base è richiesta la rinaturalizzazione del Rio d'Orzo (stombamento e sistemazione a verde di una fascia di 15 metri lungo entrambe le sponde), realizzazione di un sottopasso ciclopedonale alla SP 569 in affiancamento al Rio d'Orzo e collegamento alla pista ciclabile presente lungo la SP 569.
 - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = minimo 100 mq./100 mq. di 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 all'art. 89;
 - Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 60% della superficie territoriale (ST) al netto della superficie coperta;
 - H (Altezza massima) = altezza media edifici al contorno e comunque non superiore a ml. 8,00;
 - VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
- ~~— Altezza massima = altezza media edifici al contorno e comunque non superiore a ml. 8,00;~~
- ~~- in caso di intervento edilizio il rilascio del titolo è subordinato a una verifica di funzionalità idraulica del tratto tombato del Rio d'Orzo e all'introduzione di dotazioni ambientali che aumentino le connessioni ecologiche collina fiume e la presenza arboreo-~~

arbustiva;	
------------	--

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 (gli edifici con originaria funzione abitativa non concorrono al calcolo della volumetria complessiva per la verifica del presente limite):
 - 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. 36 comma 5 lettera e della LR 24/2017 ~~A-21 della LR 20/00~~, è demandata al PUG 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.

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

Numero massimo di alloggi = un alloggio ogni 100 mq di 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

moltiplicano, 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 é 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 complessiva esistente, le quantità indicate al successivo comma 5 si intendono riferite alla Sc aggiuntiva.
4. Nel caso di compresenza 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 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 purché 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 Sc = 1 mq./ 1 mq. Sc

- da 400 mq. a 1000 mq. = 2 mq./ 1 mq. Sc

- oltre 1000 mq. di Sc: 3 mq./ 1 mq. di Sc

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionalità

= 0,5 mq./ 1 mq. 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. 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. 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. 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. Sc

- U.32 Campeggi e villaggi turistici
numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

- U.34 Sale da gioco e sale scommesse
= 200 mq. / 100 mq. di Sc

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.