

Regione Emilia Romagna
COMUNE DI FUSIGNANO
Provincia di Ravenna

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

VARIANTE Generale al P.R.G. Adottata con D.C.C. n. 93 del 19.12.1996
Controdedotta con D.C.C. n. 33 del 28.04.1998
e D.C.C. n. 61 del 28.09.1998
Approvata con Delibera Giunta Provinciale n. 1231 del 24.12.1998

Revisione anno 2008 – 7^a Variante

Sindaco: dott. Mirco Bagnari
Segretario Comunale: dott. Paolo Neri
Assessore alla Pianificazione Territoriale: dott. Mirco Bagnari
Assessore all'Edilizia Privata: Nicola Leo
Responsabile del Settore Tecnico: geom. Michele Cipriani
Progettisti:
Ufficio Tecnico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PARTE PRIMA

PRIMA PARTE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Finalità della Variante Generale
- Art. 2 Area di Pertinenza e Ambito di Applicazione
- Art. 3 Elaborati Grafici

TITOLO II DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

Capitolo I PARAMETRI URBANISTICI

- Art. 4 Comparto urbanistico di attuazione (CA)
- Art. 5 Superficie territoriale (ST)
- Art. 6 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)
- Art. 7 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)
- Art. 8 Standards urbanistici
- Art. 9 Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)
- Art. 10 Potenzialità edificatoria (PE)
- Art. 11 Carico urbanistico (CU)
- Art. 12 Capacità insediativa (CI)
- Art. 13 Superficie fondiaria (SF)
- Art. 14 Unità minima di intervento (UM)
- Art. 15 Area dell'insediamento (AI)

Capitolo II INTERVENTI URBANISTICI

- Art. 16 Interventi urbanistici preventivi
 - 16.1 Elaborati e Adempimenti dei Piani di Recupero e Particolareggiati
 - 16.2 Piani di Recupero Vigenti e Previsti e Comparti Attuativi
- Art. 17 Richiesta di intervento urbanistico
- Art. 18 Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione
- Art. 19 Unità minima di intervento urbanistico
- Art. 20 Aree destinate agli standards urbanistici
- Art. 21 Iniziativa dei proprietari
- Art. 22 Inerzia dei proprietari
- Art. 23 Disegno urbano coordinato (DUC)
- Art. 24 Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.)
- Art. 25 Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)
- Art. 26 Imprenditore agricolo a titolo principale

Capitolo III PARAMETRI EDILIZI

- Art. 27 Unità edilizia (UE)
- Art. 28 Area di pertinenza
- Art. 29 Area cortiliva
- Art. 30 Edificio residenziale
- Art. 31 Edificio unifamiliare
- Art. 32 Unità immobiliare (UI)
- Art. 33 Alloggio
- Art. 34 Pertinenza edilizia
- Art. 35 Parti comuni condominiali
- Art. 36 Superfetazione edilizia
- Art. 37 Superficie lorda (SL)
- Art. 38 Superficie utile (SU)
- Art. 39 Parti che non costituiscono superficie utile
- Art. 40 Superficie principale (S.pr.)

Art. 41	Superficie accessoria (S.ac.)
Art. 42	Involucri leggeri rimovibili
Art. 43	Indice di utilizzazione territoriale (UT)
Art. 44	Indice di utilizzazione fondiaria (UF)
Art. 45	Volume lordo (VL)
Art. 46	Volume utile (VU)
Art. 47	Indice di densità territoriale (DT)
Art. 48	Indice di densità fondiaria (DF)
Art. 49	Superficie coperta (SC)
Art. 50	Rapporto di copertura (RC)
Art. 51	Superficie permeabile (SP)

Capitolo IV ALTEZZE E DISTANZE

Art. 52	Sagoma dell'edificio
Art. 53	Fronte dell'edificio
Art. 54	Aperture: luci e vedute
Art. 55	Parete finestrata
Art. 56	Pareti prospicienti
Art. 57	Altezza del fronte (AF)
Art. 58	Distanza di un edificio (D)
Art. 59	Indice di visuale libera (VL)
Art. 60	Quota media del terreno
Art. 61	Piano di un edificio
Art. 62	Altezza interna di piano (AP)
Art. 63	Altezza interna del locale (AL)
Art. 64	Soppalco
Art. 65	Altezza di un edificio
Art. 66	Misura della distanza
Art. 67	Distanza da un confine di proprietà (D1)
Art. 68	Distanza da un confine di zona (D2)
Art. 69	Distanza da un altro edificio (D3)
Art. 70	Riduzione delle distanze

Capitolo V INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

Art. 71	Manutenzione ordinaria (MO)
Art. 72	Manutenzione straordinaria (MS)

Capitolo VI INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE

Art. 73	Restauro (R1)
Art. 74	Risanamento conservativo (R2)
Art. 75	Ristrutturazione tipologica (R3)
Art. 76	Ripristino tipologico (R4)
Art. 77	Cambio della destinazione d'uso (R5)

Capitolo VII INTERVENTI EDILIZI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE

Art. 78	Ristrutturazione edilizia (T1)Pag.
Art. 79	Ristrutturazione con ampliamento (T2)
Art. 80	Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T3)
Art. 81	Eliminazione delle barriere architettoniche (T4)
Art. 82	Adeguamento di impianti tecnologici (T5)
Art. 83	Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T6)
Art. 84	Ristrutturazione urbanistica (T7)
Art. 85	Demolizione e recupero del sedime (T8)

Capitolo VIII INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 86	Demolizione e ricostruzione (C1)
Art. 87	Ampliamento di edificio esistente (C2)
Art. 88	Nuovo impianto edilizio (C3)
Art. 89	Attrezzatura del territorio (C4)
Art. 90	Modificazione del suolo (C5)
Art. 91	Depositi a cielo aperto (C6)
Art. 92	Costruzioni temporanee (C7)
Art. 93	Arredo urbano (C8)
Art. 94	Allestimento del verde (C9)
Art. 95	Campi per attività sportive e ricreative (C10)
Art. 96	Recinzioni, passi carrai e rampe (C11)
Art. 97	Opere cimiteriali (C12)
Art. 98	Distribuzione automatica di carburante (C13)
Art. 99	Demolizione di rottami (C14)
Art.100	Coltivazione di cave (C15)
Art.101	Campeggi (C16)

Capitolo IX PARCHEGGI

Art.104	Classificazione dei Parcheggi
Art.105	Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1 e P2)
	105.1 Tabella Parcheggi di Urbanizzazione primaria e secondaria P1 e P2
Art.106	Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3 e P4)
	106.1 Tabella Parcheggi Pertinenziali P3 e P4
	106.2 Parcheggi e autorimesse privati non pertinenziali (P5)

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Finalità della Variante Generale

La Variante Generale (VG-PRG) al Piano Regolatore Generale vigente di Fusignano contiene un insieme di norme, programmi e proposte volti alla tutela e alla riqualificazione dei caratteri ambientali e architettonici del territorio e dell'impianto urbano di Fusignano e delle Frazioni nel contesto dello scenario generale di riferimento dei vigenti Piano Territoriale Regionale della Regione Emilia-Romagna e Piano Infraregionale della Provincia di Ravenna.

Art. 2

Area di Pertinenza e Ambito di Applicazione

L'area di pertinenza disciplinata dalla Variante Generale è l'intero territorio comunale.

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

Art. 3

Elaborati Grafici

Costituiscono parte integrante della VG-PRG i seguenti elaborati:

- a) **Relazione Tecnica**
- b) **Norme Tecniche d'Attuazione** con allegato *Manuale di Recupero delle Aree Centrali*
- c) **Relazione Geologica con elaborati grafici**

d) **Tavole:**
ANALISI

Territorio Extra-Urbano		
A1	<i>Previsioni dagli Strumenti di Pianificazione Sovracomunale</i>	1:10.000
A2	<i>Uso Reale del Suolo Agricolo</i>	1:10.000
A3	<i>Edifici di Pregio in Territorio Agricolo</i>	
	A3.1 <i>Classificazione degli Edifici</i>	1:10.000
	A3.2 <i>Stato di Conservazione</i>	1:10.000
	A3.3 <i>Documentazione Fotografica</i>	
A4	<i>Unità di Paesaggio, Viabilità Storica e Linee AT</i>	1:10.000

Territorio Urbano		
A5	<i>Edifici di Pregio extra Zone A</i>	
	A5.1 <i>Classificazione degli Edifici</i>	1:10.000
	A5.2 <i>Documentazione Fotografica</i>	

Centro Storico		
A6	<i>Analisi Trasformazioni Storiche del Tessuto Edilizio</i>	1: 1.000

PROGETTO

Territorio Extra-Urbano		
P1	<i>Sintesi delle Previsioni</i>	1:10.000
P2	<i>Previsioni Territoriali</i>	
	P2.a <i>Quadrante Nord</i>	1: 5.000

	P2.b <i>Quadrante Sud</i>	1: 5.000
	<i>Intero Territorio</i>	
P3	<i>Unità di Paesaggio, Viabilità Storica, Linee AT e Metanodotto</i>	
	P3.a <i>Quadrante Nord</i>	1: 5.000
	P3.b <i>Quadrante Sud</i>	1: 5.000
P4	<i>Piano dei Servizi</i>	
	P4.a <i>Quadrante Nord</i>	1: 5.000
	P4.b <i>Quadrante Sud</i>	1: 5.000
	<i>Territorio Urbano</i>	
P5	<i>Previsioni di Piano</i>	
	P5.a <i>Capoluogo/Settore Orientale</i>	1: 2.000
	P5.b <i>Capoluogo/Settore Occidentale</i>	1: 2.000
	P5.c <i>Borghi: Maiano, Maiano Nuovo</i>	1: 2.000
	P5.d <i>Borghi: S. Savino, Scambio, Villa Farina</i>	1: 2.000
	P5.e <i>Borghi: Rossetta e Rossetta Sottofiume</i>	1: 2.000
	<i>Centro Storico</i>	
P6	<i>Categorie e Unità Minime d'Intervento, Strumenti Preventivi</i>	1: 1.000
P7	<i>Colore, Vetrine, Insegne, Tende; Individuazione Settori</i>	1: 1.000
P8	<i>Sistemazioni a Terra: Indicazioni di dettaglio</i>	1:50 1:20

In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a diversa scala, valgono le indicazioni dei disegni a scala inferiore.

Titolo II **DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI**

Capitolo I **PARAMETRI URBANISTICI**

Art. 4 **Comparto urbanistico di attuazione (CA)**

1. Il comparto urbanistico di attuazione CA è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.
2. Il comparto CA, in generale, comprende, al suo interno:
 - la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
 - la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
 - la superficie fondiaria.
3. Inoltre, ove del caso, il comparto CA può comprendere, al suo interno:
 - la superficie per opere di urbanizzazione generale,
 - la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.
4. Ai fini della sua attuazione, il comparto CA è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte.
5. Il Comparto Urbanistico di attuazione (CA) può inglobare anche zone o attrezzature pubbliche di interesse generale o locale (Zone omogenee F e G); in tali casi gli indici di utilizzazione fondiaria o territoriale e la conseguente potenzialità edificatoria sono esclusivamente quelli relativi alle zone omogenee B, C e D incluse nel perimetro.

Art. 5 **Superficie territoriale (ST)**

1. La superficie territoriale S.T. è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico di attuazione (C.A.) e costituisce esclusivamente la superficie soggetta al Piano Urbanistico preventivo. Ad essa non si applicano gli indici di utilizzazione territoriale o altri parametri edilizi in quanto, come sottolineato al comma 5 dell'art.4 precedente, i parametri che determinano le rispettive potenzialità edificatorie si debbono riferire esclusivamente alle zone omogenee B, C e D in essa incluse.

Art. 6 **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (UI)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria UI è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:
 - strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
 - piazze, spazi di sosta e parcheggio (P1);
 - percorsi e spazi pedonali attrezzati;
 - piste ciclabili;
 - verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
 - fognature per lo smaltimento di acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
 - impianti di depurazione e smaltimento;
 - barriere di protezione dal rumore;

- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, (per tutti gli impianti elettrici della rete pubblica ci si riferisce a quelli previsti dall'art.115 del T.U. 11.12.1933 N.1775), telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

3. Alla superficie U1, con esclusione delle opere relative alla viabilità, si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n°47/1978 modificata e integrata.

Art. 7

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

3. Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Art. 8

Standards urbanistici

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.

Art. 9

Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale UG è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

Art. 10
Potenzialità edificatoria (PE)

1. Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come nel R.E, oppure in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.
2. La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.
3. Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che siano stati effettuati in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso.

Art. 11
Carico urbanistico (CU)

1. Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. E' pertanto aumento del CU, l'aumento; della Superficie Lorda SL, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1,

Art. 12
Capacità insediativa (CI)

1. Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq. di superficie utile SU, oppure di un abitante ogni 100 mc. di volume utile VU. Risulta pertanto espresso dalle seguenti formule: $CI = SU/30$; $CI = VU/100$

Art. 13
Superficie fondiaria (SF)

1. La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 14
Unità minima di intervento (UM)

1. L'unità minima d'intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.

2. Qualora la UM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza dei tre quarti del valore degli immobili.
3. L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

Art. 15 **Area dell'insediamento (AI)**

1. Si definisce area dell'insediamento AI, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.
2. La misura della AI si utilizza, nei casi di cui al comma 1, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

Capitolo II **INTERVENTI URBANISTICI**

Art. 16 **Interventi urbanistici preventivi**

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ed in base alle previsioni del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- Programmi di recupero urbano (P.R.U.);
- Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.).

2. I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, e i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dal P.R.G. e dal P.P.A., nei casi di legge. Si applicano inoltre le norme del R.E., in quanto compatibili.

3. per tutti i Piani e i Programmi sopraindicati, è richiesto al proponente di presentare, tra l'altro:

- gli elaborati relativi allo stato di fatto redatti dall'Azienda Elettrica fornitrice;
- gli elaborati relativi al progetto di massima dell'allacciamento alla rete elettrica di distribuzione (comprensivo dell'eventuale impianto di illuminazione pubblica) e della/e relativa/e cabina/e MT/bt redatti dall'Azienda Elettrica fornitrice

4. Preliminarmente alla progettazione degli strumenti urbanistici preventivi vanno individuate, mediante adeguate indagini, le caratteristiche sismiche (potenziale di liquefazione, possibili amplificazioni sismiche, coefficiente sismico ε), i possibili cedimenti e le caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione. Vanno altresì osservate le indicazioni riportate nella Relazione geologica-tecnica a supporto del P.R.G..

5. Gli interventi subordinati a strumenti attuativi derivanti dagli accordi con privati ai sensi art.18 L.R.20/00 (convenzioni stipulate con Grilli Alberto e Pietro e con la ditta G.P. Costruzioni e di cui alle delibere C.C. n°23 e 24 del 30.03.05) dovranno rispettare le prescrizioni del Settore Ambiente e Suolo della Provincia di Ravenna espresse nella delibera G.P. n°367/68076 del 22/07/2005.

16.1 **Elaborati e Adempimenti dei Piani di Recupero e Particolareggiati**

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

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

Il *Piano particolareggiato di iniziativa privata* deve contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e nominativi necessari a definire:

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

L'autorizzazione è subordinata, oltre che alla rispondenza alle previsioni di P.R.G. e ai programmi dell'Amministrazione, anche alla stipula di una convenzione tra il Comune e la proprietà interessata con le procedure previste dall'art. 22, 25 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche e integrazioni.

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

1. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme;
2. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano nonché, degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti;
3. i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione;
4. l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non vengono acquisite dall'Amministrazione Comunale;
5. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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

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

I piani di iniziativa privata dovranno essere rispondenti oltre che alle indicazioni e prescrizioni contenute nel P.R.G. e nelle forme tecniche, anche alle scelte di articolazione temporale dei programmi pluriennali di attuazione (PPA), se esistenti.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di non accettare un piano di iniziativa privata, qualora, pur essendo conforme alle prescrizioni, non sia rispondente a tale ultimo requisito.

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

In tal caso il piano particolareggiato deve essere redatto entro un anno.

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

L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei Piani particolareggiati di iniziativa privata può permettere lo scorporo dal perimetro di intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area d'intervento; le aree così scorporate dovranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, ristrutturazione ed un ampliamento massimi di 50 mq. di S.u., salvo che l'applicazione dell'Uf 0,25 non consenta un maggior ampliamento.

Art. 16.2

Piani di Recupero vigenti e previsti e Comparti Attuativi

La tavola P6 individua specifici Comparti per i quali la *Variante Specifica Aree Centrali (VSAC)* prescriveva l'adozione dello strumento preventivo attuabile attraverso uno o più comparti di intervento.

I Comparti individuati erano 5 di iniziativa *pubblica* (di cui 1,2,3,10 già approvati e tuttora vigenti per il periodo di loro validità) e 5 di iniziativa *privata*.

I *Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica* vigenti, riguardano:

Comparto 1: S.Rocco, ex-Giovannardi, ambito di risanamento conservativo con preesistenze di notevole interesse sia di carattere architettonico che ambientale.

Comparto 2: Centrale o ex-Cinema Italia, ambito caratterizzato dalla presenza delle principali attrezzature pubbliche tra cui il Municipio e il Granaio (Biblioteca Comunale).

Comparto 3: ex-Rigomma, ambito situato nel settore Est della "cintura permeabile" esterna (al di fuori della Zona A), caratterizzato dalla presenza di industrie abbandonate o in via di dismissione e interessato da un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il Piano di Recupero redatto in conformità con la L.R. 47/1978 successivamente modificata dalla L.R. 23/1980, si configura come una variante del vigente *Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica* della Zona.

Comparto 10: Mercato Coperto, ambito caratterizzato dalla presenza di attrezzature pubbliche tra cui la palestra, il mercato ambulante e negozi.

I *Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica* individuati e riconfermati, riguardano:

Comparto 4: Centro Diurno, ambito caratterizzato dalla presenza di una grande attrezzatura di servizio pubblico. Sono ammessi interventi di funzionalizzazione dei servizi per un incremento max della superficie utile complessiva del 5% (H max 1P) e di arredo del giardino.

Gli altri Comparti individuati dalla VSAC sono riconfermati (5,6) e modificati (7,8,9) accorpati in due soli comparti (7,9) richiedono un *Piano di Recupero di Iniziativa Privata*.

Detti Piani di Recupero sia d'iniziativa pubblica che privata, dovranno essere redatti ai sensi del Titolo 4 della L. n.457/1978 e quindi intesi a tutti gli effetti come *Zona di Recupero* ai sensi dell'art.27 della succitata legge.

Art. 17

Richiesta di intervento urbanistico

1. Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

2. Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, l'abilitazione del Progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'Art. 49 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

3. Gli interventi sono sottoposti al parere della C.E. e sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure di cui alla L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, e alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 18

Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

1. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G..

2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo CA, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Art. 19

Unità minima di intervento urbanistico

1. I comparti urbanistici di attuazione CA individuati dal P.R.G. ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, debbono essere considerati unità minime di intervento. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario.

2. Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso stralci funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

Art. 20

Aree destinate agli standards urbanistici

1. Le Aree per servizi pubblici assicurate attraverso gli strumenti attuativi all'interno dei comparti attuativi (CA) concorrono alla quantificazione degli standard di piano.

2. Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purché in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

3. Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, quando trattasi di zona territoriale omogenea di tipo B o di altra zona di completamento assimilabile, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, la cessione delle aree destinate agli standards urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare e destinato al fondo per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

4. La dotazione minima di aree e servizi pubblici per gli insediamenti residenziali per abitante teorico è pari a **25 mq/ab** così suddivisi:

a) <i>istruzione obbligo, asili nido scuole materne</i>	6,00 mq
b) <i>attrezzature interesse comune</i>	4,00 mq
c) <i>verde attrezzato, sport, verde urbano</i>	12,00 mq
d) <i>parcheggi pubblici</i>	3,00 mq

5. Gli standard relativi ai punti a) e b) sono garantiti a livello di Piano.

Art. 21 Iniziativa dei proprietari

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali ne propongono il progetto all'approvazione comunale.

2. In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel CA. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

3. I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

Art. 22 Inerzia dei proprietari

1. In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

2. Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere alla adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n° 47/1978 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

3. Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

Art. 23 Disegno urbano coordinato (DUC)

1. Il Piano Regolatore Generale può individuare ambiti territoriali per i quali la stessa formazione ed approvazione dei Piani attuativi di dettaglio è subordinata alla preventiva approvazione di un elaborato di inquadramento generale che è il Disegno Urbano Coordinato, avente lo scopo di coordinare le previsioni di diversi Piano attuativi, sotto il profilo dell'impianto, della morfologia, dell'organizzazione e dell'attuazione.

2. All'interno del perimetro di un ambito territoriale preordinato all'approvazione del DUC, possono essere compresi i CA di più Piani attuativi di dettaglio pubblici e/o privati, nonché altre aree destinate ad infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. Il DUC può essere formato ad iniziativa del Comune, ovvero dei proprietari che intendano attuare un Piano Particolareggiato o di Recupero compreso entro l'ambito del DUC stesso; è poi approvato con la stessa procedura prevista per l'approvazione dei Piani Particolareggiati.
4. I contenuti del DUC sono tutti quelli necessari a stabilire gli elementi di coordinamento urbanistico, infrastrutturale, edilizio ed architettonico per le fasi di progettazione successive, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., mediante elaborati di tipo planovolumetrico redatti in scala 1:2.000 o 1:1.000, ed altre indicazioni tipologiche, morfologiche e di indirizzo.
5. Il DUC approvato ha valore di coordinamento e di indirizzo nei confronti delle progettazioni dei singoli CA dei Piani Particolareggiati o di Recupero, dei quali costituisce un allegato; qualora questi prevedano una modifica del DUC, la loro approvazione costituisce approvazione della correlativa variante al DUC stesso.
6. In particolare, il DUC può costituire lo strumento di coordinamento urbanistico da porre alla base dei Programmi Integrati di Intervento di cui all'Art. 16 della L. n° 179/1992 ed all'Art. 20 della L.R. n° 6/1995, dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'Art. 11 della L. n° 493/1993, dei Programmi di Riqualificazione Urbana di cui al D.M. 21/12/1994, nonché degli Studi di fattibilità di cui alla Delib. Reg. E.R. n° 1036/1986.

Art. 24

Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.)

1. Il Piano di Sviluppo Aziendale (o interaziendale) P.S.A. è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato ed approvato in conformità a quanto previsto dal Regolamento C.E.E. 2328/1991 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale E.R. pubblicato sul B.U.R. n° 85/1988.
2. Il P.S.A. può essere anche utilizzato a fini urbanistico-edilizi, in attuazione dell'Art. 40 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. In tal caso la sua redazione ed approvazione, quando ciò è previsto dal P.R.G. vigente, può essere semplificata, ma comunque deve dimostrare esaurientemente le caratteristiche dell'azienda agricola prima e dopo gli interventi urbanistico-edilizi richiesti.
3. Quando il P.S.A. è utilizzato a fini urbanistico-edilizi, i relativi interventi sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione, registrata e trascritta.

Art. 25

Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)

1. La superficie agricola utilizzata S.A.U. di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà dell'azienda e sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria,.
2. Ai fini urbanistico-edilizi, la S.A.U. non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'Art. 846 del Codice Civile.
3. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della S.A.U. deve essere dimostrata dal Titolare mediante certificato storico della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 26
Imprenditore agricolo a titolo principale

1. Si definisce imprenditore agricolo a titolo principale colui che - secondo la propria posizione fiscale - dedica all'attività agricola almeno i due terzi del tempo di lavoro e ne ricava almeno i due terzi del reddito complessivo.
2. Nelle zone definite svantaggiate dalla Direttiva C.E.E. n° 268/1975, la quota parte di cui al comma precedente è ridotta al 50%.

Capitolo III **PARAMETRI EDILIZI**

Art. 27 **Unità edilizia (UE)**

1. Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

Art. 28 **Area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

Art. 29 **Area cortiliva**

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.

2. Per le unità edilizie comprendenti più di cinque unità immobiliari residenziali, (esclusa la tipologia a schiera) almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale.

Art. 30 **Edificio residenziale**

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili.

Art. 31 **Edificio unifamiliare**

1. Si definisce edificio unifamiliare, anche ai sensi della Delib. Cons. Reg. n°3098/1990, punto 5.1, gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare; per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente areato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella.

Art. 32 **Unità immobiliare (UI)**

1. Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

Art. 33 Alloggio

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975. Inoltre l'alloggio deve sempre essere dotato di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata, e comunque non inferiore al 10% del totale della superficie utile SU. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni.

Art. 34 Pertinenza edilizia

1. Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria.

2. Le pertinenze isolate rispetto all'edificio principale (es. autorimesse, ripostigli, cantine, ecc.) devono avere un'altezza massima $H = 3,00$ m. (vedi art.57)

3. Non è consentita in ogni caso la costruzione di edifici isolati destinati a servizi residenziali con altezza superiore a 3,00 m .

Art. 35 Parti comuni condominiali

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.

2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di cinque unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 2 mq./alloggio, con un minimo di 20 mq..

Art. 36 Superfetazione edilizia

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.

2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.

3. Gli interventi edilizi, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.

Art. 37 Superficie lorda (SL)

1. La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di

tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, le scale a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi di larghezza minore o uguale a mt.1,50.

Art. 38 **Superficie utile (SU)**

1. La superficie utile SU di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie principale (S.pr.) e dalla sua superficie accessoria (S.ac.), rispettivamente definite come ai successivi Articoli, e che si calcola applicando la seguente formula: $SU = S.pr. + 0,6 S.ac.$

2. La SU si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile secondo quanto specificato all'articolo seguente.

4. La misura della SU si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente al costo di costruzione stesso. Infatti la SU corrisponde alla "superficie complessiva" di cui all'Art. 2 del D.M. 10/5/1977.

Art. 39 **Parti che non costituiscono superficie utile**

1. Non costituiscono superficie utile SU, e quindi non entrano nel computo della superficie principale né della superficie accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:

- a) le superfici non praticabili;
- b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
- c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli;
- d) i vani ascensore e montacarichi;
- e) gli spazi con altezza di piano AP < **1,80** mt.;
- f) gli aggetti e gli incassi di profondità < **0,60** mt., che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e loggiati, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico;
- i) le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, realizzate ai sensi della L. n° 122/1989;
- l) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti e altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari e ornamentali, purché a carattere pertinenziale;
- m) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
- n) i serbatoi relativi a impianti tecnici di servizio.
- o) i locali che ospitano impianti elettrici della rete pubblica.

Art. 40 **Superficie principale (S.pr.)**

1. La superficie principale S.pr. di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

2. La S.pr. si calcola al netto degli ingombri di strutture, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria S.ac..

3. La misura della S.pr. si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. Infatti la S.pr. corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'Art. 3 del D.M. 10/5/1977, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

Art. 41 **Superficie accessoria (S.ac.)**

1. La superficie accessoria S.ac. di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.

2. Costituiscono pertanto S.ac.:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi (ad esclusione di quelli destinati a ospitare impianti elettrici della rete pubblica);
- c) le cantine e gli altri locali di servizio posti al piano interrato;
- d) i locali di servizio ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, purché non direttamente collegati con la S.pr.;
- e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono SU;
- f) gli androni, i porticati, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno;
- h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, purché privo di aperture sull'esterno ed avente superficie netta < 4,00 mq.;
- i) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

3. La S.ac. si calcola al netto degli ingombri di strutture, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

Art. 42 **Involucri leggeri rimovibili**

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, non rientrano nel calcolo della Su; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a concessione edilizia o ad autorizzazione amministrativa a seconda del tipo di intervento di cui trattasi.

Art. 43 **Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie lorda SL delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla formula: $UT = SL/ST$.

Art. 44

Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie lorda SL delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $UF = SL/SF$.

Art. 45

Volume lordo (VI)

1. Il Volume lordo VI di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

Art. 46

Volume utile (VU)

1. Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili SU dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano AP. In tale calcolo all'altezza di piano, quando risulti maggiore, si attribuisce convenzionalmente un limite superiore pari a mt. 4,40.

Art. 47

Indice di densità territoriale (DT)

1. L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $DT = VU/ST$

Art. 48

Indice di densità fondiaria (DF)

1. L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $DF = VU/SF$

Art. 49

Superficie coperta (SC)

1. La superficie coperta SC di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i balconi, i terrazzi, le pensiline a sbalzo, le scale a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi e gli altri corpi aggettanti con sporti superiori a 1,50 mt.

Art. 50

Rapporto di copertura (RC)

1. Il rapporto di copertura RC è il rapporto tra la superficie coperta SC dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla formula: $RC = SC/SF$

Art. 51 **Superficie permeabile (SP)**

1. La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione (inedificata) di questo che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

2. Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.

3. , Le presenti norme fissano a seconda della zona e dell'uso, l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

Capitolo IV
ALTEZZE E DISTANZE

Art. 52
Sagoma dell'edificio

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi i terrazzi, le pensiline a sbalzo, le scale a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi e gli altri corpi aggettanti con sporti superiori a 1,50 mt.
2. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SC.

Art. 53
Fronte dell'edificio

1. Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tenere conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi e gli altri corpi aggettanti con sporti non superiori a 1,50 mt.

Art. 54
Aperture: luci e vedute

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme., anche da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.
2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
3. La presenza di luci sul o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

Art. 55
Parete finestrata

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

Art. 56
Pareti prospicienti

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.
2. Per affacciamento diretto, si intende ortogonale e mediano rispetto al piano della veduta.

Art. 57 **Altezza del fronte (AF)**

1. Si definisce altezza di un fronte di un edificio AF l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 40%.
2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 40%, l'altezza del fronte si assume pari al punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.
3. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dal punto più basso del piano finito del marciapiede perimetrale al fabbricato.
4. In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota generale preesistente o quella eventualmente fissata da un Piano particolareggiato o da un Progetto di sistemazione stradale, per più di 0,50 mt. (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso).
5. Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi ed gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, pali, tralicci, antenne e simili.
6. L'altezza massima consentita, ove non previsti limiti inferiori specifici, su l'intero territorio comunale per quanto concerne tutti gli interventi previsti dalla VG-PRG è di **10,5** ml..

Art. 58 **Distanza di un edificio (D)**

1. La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della SC dell'edificio stesso, e su quello della SC dell'altro edificio oppure sul confine considerato.
2. Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non presentino SU.
3. Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

Art. 59 **Indice di visuale libera (VL)**

1. L'indice di visuale libera VL di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza AF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $VL = D/AF$

Art. 60 **Quota media del terreno**

1. La quota media del terreno esterno (pavimentato o no) circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

Art. 61 **Piano di un edificio**

1. Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

2. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:

- . Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto a una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,90 mt.;
- . Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,30 mt.;
- . Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 mt.;
- . Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;
- . Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza AP risulta $< 2,40$ mt..

Art. 62 **Altezza interna di piano (AP)**

1. L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tenere conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AP viene ricavata dal rapporto VU/SU ; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero $AP < 1,80$ mt., e che perciò non costituiscono SU né VU.

Art. 63 **Altezza interna del locale (AL)**

1. L'altezza interna del locale AL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tenere conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

2. Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero $AL < 1,80$ mt..

3. L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

Art. 64 **Soppalco**

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, quando almeno uno degli

spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni). In tal caso il soppalco fa parte della SU.

Art. 65 **Altezza di un edificio**

1. L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:

- come misura metrica, si considera l'altezza AF del suo fronte più alto;
- come numero di piani, se ne considera il numero massimo escludendo il piano interrato e il piano sottotetto.

Art. 66 **Misura della distanza**

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti Articoli.

2. Le misure delle distanze da considerare sono:

- D1 = distanza da un confine di proprietà
- D2 = distanza da un confine di zona,
- D3 = distanza da un altro edificio.

3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni (C11) e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Art. 67 **Distanza da un confine di proprietà (D1)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti (ampliamenti e sopraelevazioni), i valori da rispettare per le parti modificate (escluse Zone B3), comunque sempre nel rispetto anche delle disposizioni del successivo art. 69, sono:

D1 = mt. 3,00 per pareti aventi altezza massima del fronte AF = 7,00 mt;

D1 = mt 5,00 per pareti aventi altezza del fronte AF maggiore di 7,00 mt;

3. Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. **5,00**

4. In ogni caso, quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile. Peraltro, le eventuali porzioni dell'edificio oggetto di intervento non realizzabili in aderenza, dovranno comunque

rispettare le distanze previste dai commi precedenti e successivi del presente articolo e quelle previste dai successivi artt. 68 e 69.

5. Per costruzioni temporanee C7, per costruzioni di arredo urbano C8, per campi per attività sportive e ricreative C10, e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

D1 = mt. 1,50

6. Nel solo caso di interventi di recupero che comportano modifiche alla sagoma di edifici esistenti (ampliamenti e sopraelevazioni) e in base ad un accordo con la proprietà confinante, espresso con atto notorio allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia, è consentito costruire con valori di D1 e di VL inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt. 1,50, come pure costruire sul confine. (è vietata l'edificazione ad una distanza compresa tra 0,00 e 1,50 ml, fatto salvo quanto disposto dall'art. 875 del Codice Civile). In ogni caso sono da rispettare le disposizioni di cui al successivo art. 69.

7. Nel solo caso di nuova costruzione di servizi residenziali su lotti già edificati, è consentita la realizzazione di edifici, sul confine di proprietà ovvero alla distanza di 1,50 ml (è vietata l'edificazione ad una distanza compresa tra 0,00 e 1,50 ml, fatto salvo quanto disposto dall'art. 875 del Codice Civile), aventi altezza del fronte AF max = 3,00 mt senza l'obbligo di ottenere consenso da parte della proprietà confinante, nel solo rispetto degli artt. 873, 905, 906 e 907 del Codice Civile, escludendo pertanto le verifiche di cui al successivo art. 69.

Art. 68

Distanza da un confine di zona (D2)

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone territoriali omogenee classificate di tipo A, B, C, D, E, F e G dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica vigente: trascurando quindi le delimitazioni in sottozona ed aree elementari interne a detta classificazione.

2. Per la distanza D2 i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi, fatte salve le deroghe di cui al successivo art. 70 da applicarsi solamente quando il confine di zona divida un'area appartenente allo stesso proprietario.

3. In attesa della classificazione stradale definitiva all'interno dei centri abitati prevista dal Nuovo Codice della Strada verranno applicate le norme di cui al decreto interministeriale 02.04.1968 N°1444 .

Le distanze D2 ammesse nei centri abitati sono le seguenti:

D2 = mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a 7,00 mt.

D2 = mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 mt.

D2 = mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a 15,00 mt.

Nei centri abitati, nel caso di fabbricati esistenti a distanza D2 inferiore a quella sopracitata, gli eventuali ampliamenti potranno realizzarsi in allineamento al fabbricato stesso, cioè senza ridurre la preesistente distanza strada - fabbricato; nel caso di fabbricati esistenti con adiacenti fabbricati a distanza inferiore a quella sopracitata, gli eventuali ampliamenti potranno realizzarsi in allineamento con almeno uno dei fabbricati adiacenti.

Per le sole zone di espansione residenziale C sono ammesse, in sede di approvazione di Piano Particolareggiato, distanze dalla strada inferiori a quelle suddette, da applicarsi esclusivamente dalle nuove strade di lottizzazione.

In attesa della classificazione stradale definitiva fuori dai centri abitati prevista dal Nuovo Codice della Strada, le distanze D2 ammesse sono le seguenti:

D2 = mt. 20,00 da strade comunali e provinciali.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili (zone B) dalle presenti norme, ove prevista l'attuazione diretta (anche se con piano convenzionato) o ove siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, la distanza D2 ammessa per nuove costruzioni, è la seguente

D2 = mt.10 da strade comunali e provinciali.

Fuori dai centri abitati, nel caso di fabbricati esistenti a distanza D2 inferiore a quelle sopracitate, gli eventuali ampliamenti non dovranno ridurre la distanza strada-edificio esistente, consentendo quindi ampliamenti laterali e retrostanti il fabbricato.

Art. 69

Distanza da un altro edificio (D3)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti (sopraelevazioni, ampliamenti e costruzione di edifici ad uso servizi residenziali con altezza massima 3,00 m), escluso le zone B3, i valori da rispettare per le parti modificate sono:

D3 = in aderenza ovvero maggiore o uguale a mt. 3,00

4. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00

5. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

D3 = mt. 10,00

D3 = altezza del fronte più alto

6. Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

D3 = mt. 4,00

7. In caso di intervento urbanistico preventivo, non è consentito ricorrere alle deroghe per le distanze dagli altri fabbricati previste dal D.M.1444 del 02.04.1968, punto 9, ultimo comma.

8. Per gli interventi di costruzione di edifici ad uso servizi residenziali con altezza massima 3,00 m su lotti già edificati, la distanza minima da osservarsi nei confronti dei soli edifici ricadenti nell'ambito della stessa proprietà dovrà essere di 1,50 m .

Art. 70

Riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti Articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;
- g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- h) costruzioni temporanee (C7);
- i) portici, solo al piano terra, sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- l) opere di arredo urbano (C8).
- m) allestimento del verde (C9).

2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dal Dirigente del Settore, all'atto del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n° 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L..

Capitolo V
INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE

Art. 71
Manutenzione ordinaria (MO)

1. Manutenzione ordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere limitato, episodico ed occasionale.

2. Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria MO quelli che riguardano solo lavori di riparazione e di sostituzione delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. In particolare, sono interventi MO quelli di riparazione e sostituzione di:

- a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione.
- b) opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.

Art. 72
Manutenzione straordinaria (MS)

1. Manutenzione straordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere esteso, sistematico e programmato.

2. Sono quindi interventi di manutenzione straordinaria MS quelli che riguardano lavori di riparazione, sostituzione ed integrazione di opere edilizie di finitura ed anche strutturali, nonché di impianti tecnologici e di servizi igienici, a condizione che:

- . non alterino la consistenza e la configurazione della SU e del VU dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono;
- . non alterino le destinazioni d'uso dell'edificio, né delle singole unità immobiliari che lo compongono.

3. In particolare, sono interventi MS quelli che riguardano:

- a) opere interne: le opere di cui al punto a) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.
- b) opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

4. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi MS quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico, per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne, e possono anche essere considerati interventi di tipo T3 ai sensi dell'art. 10 della Circ. Min. LL.PP. n° 3357/25 del 30/7/1985.

Capitolo VI
INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE

Art. 73
Restauro (R1)

1. Gli interventi di restauro R1 sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, ed insieme come documento testimoniale.
2. Gli interventi R1 riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).
3. Gli interventi R1 possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica.
4. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, debbono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.
6. Gli interventi R1 corrispondono a quelli di categoria A1 di cui all'Art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Art. 74
Risanamento conservativo (R2)

1. Sono interventi di risanamento conservativo R2 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili R1, comprendono anche opere di:
 - . sostituzione delle strutture edilizie verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
 - . inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
 - . modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
 - . modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
 - . sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.
3. Gli interventi R2 corrispondono a quelli di categoria A2, e relative sottocategorie, di cui all'Art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, ed a quelli di cui al punto c) dell'Art. 31 della L. n° 457/1978.

Art. 75
Ristrutturazione tipologica (R3)

1. Sono interventi di ristrutturazione tipologica R3 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1 e di tipo R2, comprendono opere di ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico, ed anche di parziale demolizione e fedele ricostruzione.
2. Gli interventi R3 sono finalizzati ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, e possono quindi portare ad un organismo edilizio anche diverso da quello preesistente, purché ne siano conservati almeno quei caratteri tipologici che - nel riconoscimento critico del processo tipologico - sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta.
3. Gli interventi R3 possono dunque comprendere un'insieme sistematico di opere anche di parziale demolizione e ricostruzione, nonché di inserimento di elementi nuovi, sempreché ciò consenta di mantenere coerentemente in evidenza i caratteri tipologici riconosciuti come pertinenti, e perciò vincolati dalla disciplina particolareggiata.
5. Gli interventi R3 corrispondono a quelli di categoria A3 di cui all'Art. 36 sub 1) della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Art. 76
Ripristino tipologico (R4)

1. Sono interventi di ripristino tipologico R4 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, di tipo R2 e di tipo R3, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.
2. Gli interventi R4 sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma matura secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza.
3. Gli interventi R4 comportano il ripristino e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base a un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto; secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.
4. Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento R4.
6. Gli interventi R4 corrispondono a quelli di categoria A3 sub 2) di cui all'Art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

Art. 77
Cambio della destinazione d'uso (R5)

1. Sono interventi di cambio della destinazione d'uso R5 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le

classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti, nel rispetto delle norme ambientali e igienico sanitarie.

2.. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o della unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di ultimo accatastamento eseguito prima della entrata in vigore della L.R. 46/88. Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto della unità immobiliare per più del 30% della Superficie Utile (S.pr.) dell'unità stessa o per più di 30 mq.

3. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

5. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico CU, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento della quantità di standards urbanistici, fatto salvo quanto previsto per le zone A, B1, B2 e B3, derivata dal conguaglio tra quelli previsti per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione, se questi sono maggiori; pertanto, qualora la destinazione finale preveda una dotazione di standards inferiori rispetto alla destinazione precedente, non dovrà essere reperito e ceduto alcun tipo di standards.

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

a) *funzione abitativa*

b) *funzioni terziarie specializzate*

Si articola in:

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

b2) *funzioni commerciali*, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;(con una superficie SL massima di 90 mq)

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

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

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

e) *funzioni alberghiere* e comunque per il soggiorno temporaneo;

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

Capitolo VII
INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE

Art. 78
Ristrutturazione edilizia (T1)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia T1 quegli interventi costituiti da un insieme sistematico di opere tali da trasformare l'organismo edilizio preesistente in un organismo nuovo e diverso dal precedente, in talune o in tutte le sue parti, ammettendo la divisione in più unità immobiliari.
2. Negli interventi T1, comunque, l'edificio risultante dalla ristrutturazione stessa deve mantenere sostanzialmente inalterata la sagoma dell'edificio preesistente, nonché la sua area di sedime, a meno dei volumi tecnici non suscettibili di altri usi.
3. Negli interventi T1, peraltro, pur potendosi arrivare per parti a un rinnovo totale e contestuale dell'edificio, resta esclusa la totale e contestuale demolizione e ricostruzione, giacché l'esistenza dell'oggetto da ristrutturare in ogni momento dell'esecuzione delle opere è la condizione necessaria perché si dia la categoria del recupero e quindi l'intervento di ristrutturazione. E' perciò richiesto il mantenimento in essere, durante l'esecuzione dei lavori, di almeno il 50% della superficie delle strutture portanti verticali, in ogni momento dell'intervento di ristrutturazione edilizia.
4. Gli interventi T1 comprendono modifiche, sostituzioni e nuovi inserimenti riguardanti: le strutture orizzontali e verticali, i collegamenti orizzontali e verticali, i locali comunque destinati, i fronti edilizi e le coperture, le aree di pertinenza, le destinazioni d'uso.
5. Gli interventi T1 non comprendono, invece, aumenti della SU o del VU dell'edificio preesistente.
7. Gli interventi T1 corrispondono a quelli di cui al punto d) dell'Art. 31 della L. n° 457/1978.

Art. 79
Ristrutturazione con ampliamento (T2)

1. Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come T1, presentano anche limitati ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente.

Art. 80
Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T3)

1. Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 gli interventi che:
 - non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
 - non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
 - non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
 - non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
 - non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

2. Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

Art. 81

Eliminazione delle barriere architettoniche (T4)

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T4, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n° 118/1971 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.

2. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.

5. Nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di tipo T4 non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992, con l'allestimento di opere provvisorie, che rientrano fra quelle di tipo C7.

Art. 82

Adeguamento di impianti tecnologici (T5)

1. Sono interventi di adeguamento di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti (T5), quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

2. Sono compresi negli interventi T5 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SU o di VU.

3. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T5 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di SU né di VU.

Art. 83

Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T6)

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T6 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.

2. Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989, e debbono essere come tali vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU o di VU.

Art. 84

Ristrutturazione urbanistica (T7)

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica T7, quegli interventi rivolti a ristrutturare l'impianto urbanistico-edilizio sostituendolo in tutto o in parte con altro e diverso impianto,

mediante un insieme sistematico di interventi edilizi - sia di recupero che di nuova costruzione - anche con modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade; pur nel recupero complessivo e nella valorizzazione degli aspetti storici e tipici originariamente presenti, secondo il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica.

2. Gli interventi T7 si attuano mediante Piano particolareggiato o Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, o altro tipo di intervento urbanistico preventivo

3. Gli interventi T7 corrispondono a quelli di categoria A4 di cui all'Art. 36 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, ed a quelli di cui al punto e) dell'Art. 31 della L. n° 457/1978.

Art. 85

Demolizione e recupero del sedime (T8)

1. Sono interventi di demolizione e recupero del sedime T8 quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Gli interventi T8 comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.

Capitolo VIII
INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 86
Demolizione e ricostruzione (C1)

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione C1 quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio,

2. Per gli interventi C1 si danno due casi:

- C1a = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della superficie lorda SL preesistente, senza cambio di destinazione d'uso. Tale intervento non comporta aumento di carico urbanistico ai fini della quantificazione degli standards urbanistici.
- C1b = Demolizione e ricostruzione, in aumento rispetto alla SL preesistente e/o con cambio di destinazione d'uso rispetto a quella preesistente. La parte eccedente la SL esistente costituisce aumento del carico urbanistico ai fini del computo standards urbanistici da realizzare. Inoltre costituisce aumento di carico urbanistico, pertanto deve essere ceduta, la quantità di standards urbanistici derivata dal congruaggio tra quelli previsti per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione, se questi sono maggiori

Art. 87
Ampliamento di edificio esistente (C2)

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente C2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità alle norme di zona.

2. Per gli interventi C2 si danno due casi:

- C2a = Ampliamento della SU fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;
- C2b = Ampliamento della SU, per edifici unifamiliari, al massimo pari al 20% della SU preesistente non comporta aumento di CU..

Art. 88
Nuovo impianto edilizio (C3)

1. Sono interventi di nuovo impianto edilizio C3 quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia che non ricadono nei precedenti C1 e C2. Gli interventi di nuovo impianto edilizio C3 si attuano in conformità alle norme di zona

Art. 89
Attrezzatura del territorio (C4)

1. Sono interventi di attrezzatura del territorio C4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano).; le opere murarie e/o i locali (autonomi e/o ricompresi in complessi o singoli edifici esistenti e/o da costruire) destinati a ospitare impianti elettrici della rete pubblica sono autorizzati esclusivamente attraverso la procedura prevista nel presente articolo

2. Gli interventi C4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.

Art. 90 Modificazione del suolo (C5)

1. Sono interventi di modificazione del suolo C5 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, rinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

2. Non fanno parte degli interventi C5 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

Art. 91 Depositi a cielo aperto (C6)

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto C6 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

2. Non fanno parte degli interventi C6 le discariche pubbliche e quelle normate dal D.P.R. n° 915/1982, che rientrano fra gli interventi C14.

Gli interventi C6 sono sottoposti a parere preventivo dell'AUSL e dell'ARPA competente.

Art. 92 Costruzioni temporanee (C7)

1. Si definiscono costruzioni temporanee C7 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

2. Rientrano fra le costruzioni C7, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili; non rientrano fra le costruzioni C7 tutti i manufatti elencati al successivo art. 94.

3. Le costruzioni C7 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, a meno che non vengano rinnovate sul piano amministrativo, oppure regolarizzate con concessione come costruzioni C3 di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al P.R.G..

4. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992.

5. Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le

norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

Art. 93 **Arredo urbano (C8)**

1. Si definiscono interventi di arredo urbano C8 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

2. Le opere di arredo urbano C8, sono classificate nel relativo Piano comunale; in generale, sono da intendersi opere C8, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.E.:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
- insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili,
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc..

Art. 94 **Allestimento del verde (C9)**

1. Gli interventi di allestimento del verde C9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico;

2. Gli interventi di allestimento del verde comprendono anche:

- l'installazione di pergolati scoperti e gazebo aventi strutture lignee e/o metalliche leggere, destinati eventualmente a costituire sostegno a piante rampicanti; tali strutture devono comunque essere permeabili al passaggio delle acque meteoriche, non comportano aumenti di superficie e volume e possono essere montati senza tenere conto delle distanze minime da altri fabbricati e dai confini in quanto trattasi di semplici elementi di arredo. Peraltro la proiezione sul piano orizzontale di tali strutture dovrà distare almeno 1,50 mt dal confine stradale. Per quanto non previsto nel presente articolo valgono le norme di Codice Civile.
- l'installazione di barbecue e uccelliere, nel rispetto del solo Regolamento di Igiene.
- l'installazione di casette in legno, solamente una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo (in caso di aree condominiali indivise potrà essere installata una sola casetta a servizio dell'intero condominio), che non comportano aumenti di superficie e volume e possono essere montati senza tenere conto delle distanze minime da altri fabbricati in quanto trattasi di semplici elementi di arredo, nel rispetto di tutte le seguenti prescrizioni:
 - disposizioni previste dall'art. 68 per le nuove costruzioni, e comunque non dovrà essere ridotta la distanza strada-edificio esistente;
 - distanza dal confine di proprietà minima 1,50 m ;
 - dimensioni massime di ingombro pari a 5 mq di SL;
 - altezza massima alla gronda 2,10 mt;

E' peraltro consentita la deroga ai soli parametri dimensionali di ingombro, di altezza e di distanza dal confine stradale (che non potrà in ogni caso essere inferiore a 1,50 m) per le casette già dotate di autorizzazione a tempo determinato per le quali verrà richiesta nuova D.I.A. per installazione a tempo indeterminato ai sensi del presente capoverso.

Art. 95 **Campi per attività sportive e ricreative (C10)**

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

Art. 96

Recinzioni, passi carrai e rampe (C11)

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2. Le recinzioni rientrano negli interventi C11 quando la loro altezza non supera mt. 2,20, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza. Le recinzioni dei fronti appartenenti a lotti contigui dovranno mantenere l'altezza delle recinzioni dei lotti adiacenti.

3. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

4. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.

5. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

Art. 97

Opere cimiteriali (C12)

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali C12 sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

Art. 98

Distribuzione automatica di carburante (C13)

1. Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante C13 sono regolati dalla L.R. n° 33/1994 e dai relativi Allegati n° 1, 2, 3 e 4, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.

2. La relativa disciplina fissa i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:

- livello di urbanizzazione del Comune,
- zona omogenea di insediamento,
- tipologia dell'impianto distributore,
- tipo di carburante distribuito,

3. Gli interventi C13 sono sottoposti al parere vincolante del competente organo dell'Amministrazione Provinciale, ai sensi della L.R. n° 33/1994,

Art. 99 Demolizione di rottami (C14)

1. Gli interventi riguardanti impianti di demolizione di rottami C14 sono regolati dalla L.R. n° 6/1986 , dalla L.R. n° 29/1988, dal D.lgs.22/1997, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.

2. La relativa disciplina, ai sensi del D.P.R. n° 915/1982, è articolata in base alla classificazione degli impianti stessi in:

- impianti di rottamazione di autoveicoli,
- impianti di recupero di cascami industriali,
- impianti di trattamento di rifiuti tossici e nocivi di cui alla L. n° 457/1988 (per i quali è previsto il conferimento a consorzi obbligatori).

3. Gli interventi C14, , essendo assimilabili a centro di stoccaggio e trattamento rifiuti, oltre alla autorizzazione regionale ai sensi della L.R.6/1986 e della L.R.29/1988 previa comunicazione alla Provincia, sono assoggettate al regime autorizzativo di cui al D.Lgs,22/1997.

Art. 100 Coltivazione di cave (C15)

1. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere C15, sono regolati dalla L.R. n° 13/1978 modificata e integrata e dalla L.R. n° 17/1991, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.

2. Per gli interventi di tipo C15 è richiesta apposita autorizzazione amministrativa, subordinata al parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le attività estrattive, e alla stipula della relativa convenzione onerosa.

Art. 101 Campeggi (C16)

1. Gli interventi di allestimento di campeggi C16, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi, in particolare, vale la L.R. n° 1/1985.

Art. 102 Occupazione di suolo pubblico (C17)

1. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico C17 sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

2. Gli interventi C17, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

Art. 103
Impianti di pubblicità o propaganda (C18)

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda C18 su suolo pubblico o di uso pubblico, sono disciplinati, ai sensi della L. n° 689/1981 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e la tipologia.

Capitolo IX PARCHEGGI

Art. 104 Classificazione dei Parcheggi

1. I parcheggi, ai fini del P.R.G., si suddividono in:

- 1) parcheggi pubblici, articolati in:
 - parcheggi di urbanizzazione primaria (**P1**);
 - parcheggi di urbanizzazione secondaria (**P2**);
- 2) parcheggi pertinenziali, articolati in:
 - parcheggi di uso riservato (**P3**);
 - parcheggi di uso comune (**P4**);
- 3) parcheggi privati non pertinenziali (**P5**);

2. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole zone e sottozone, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali privati di uso pubblico e parcheggi pertinenziali privati di uso riservato, in rapporto a diverse e documentate caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.

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

4. Nei parcheggi pubblici **P1** e **P2** e in quelli pertinenziali comuni **P4** andranno previsti spazi specificatamente attrezzati con rastrelliere per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto

Art. 105 Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (P1** e **P2**)**

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria **P1** sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

2. I parcheggi di urbanizzazione secondaria **P2** sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

3. I parcheggi **P1** e **P2** fanno parte delle rispettive superfici di **U1** e **U2** e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità.

I parcheggi di **P1** vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

In tutti gli interventi urbanistici preventivi, i parcheggi **P2** vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

4. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi **P1** e **P2** sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico. Le opere necessarie alla realizzazione dei

parcheggi di *P2* sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.

5. Ai fini della distanza dal confine di zona *D2*, non si tiene conto dei parcheggi *P1*, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale e non si considera il parcheggio *P2* come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

7. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi *P1* e *P2* devono essere adeguatamente alberati.

8. Apposita Deliberazione Consiliare fissa casi, limiti e tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi *P1* con altro corrispondente onere monetario.

9. La quantificazione totale dei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (*P1* e *P2*) dovrà essere interamente frazionata in stalli-auto aventi dimensione pari a 12,5 mq e larghezza minima pari a 2,50 m.

105.1

Tabella Parcheggi di Urbanizzazione primaria e secondaria *P1* e *P2*

Gli standards urbanistici minimi prescritti quando non ne sono previsti di specifici per singola zona, relativi ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono:

a) *funzione abitativa*

- 3 mq di parcheggio pubblico per abitante teorico (33 mq di SU)

b1) *funzioni direzionali*

b2) *funzioni commerciali;*

b3) *funzioni di servizio*

e) *funzioni alberghiere*

- per mq 100 di Superficie lorda di pavimento: 40 mq di parcheggio pubblico

c) *funzioni produttive*

- 5% di St

La quantificazione totale degli standard suddetti dovrà essere interamente frazionata in stalli-auto aventi dimensione pari a 12,5 mq e larghezza minima pari a 2,50 m.

Art. 106

Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (*P3* e *P4*)

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici *P3* e *P4* sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

2. I parcheggi *P3* e *P4* fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

3. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi *P3* e *P4*, si considera un posto-auto scoperto/coperto pari a 12,5 mq. escluso spazi di manovra da progettare.

4. I parcheggi *P3* e *P4*, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale (dovranno essere denunciati al N.C.E.U. quale unità immobiliare ad uso garage o posto auto scoperto, secondo quanto previsto dalle norme vigenti, ad esclusione delle unità immobiliari aventi il parcheggio privato individuato per intero nell'ambito delle parti ad uso esclusivo).

5. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento nonché negli interventi di cambio di destinazione d'uso, qualora comportino aumento del carico urbanistico CU, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati (cfr. art.77.7), dalla seguente tabella, che è parte integrante del presente articolo.

6. Negli interventi di ampliamento le quantità richieste si riferiscono esclusivamente alla parte aggiuntiva e vanno reperite solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti anche per l'ampliamento previsto.

7. Qualora la tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento

8. Nel caso di recupero del patrimonio esistente all'interno della zona A, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, non vi è l'obbligo della realizzazione degli standards di parcheggio pertinenziale di cui alla tabella seguente.

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

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

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

- a) non deve essere conteggiato ai fini degli indici edilizi, limitatamente alle zone A, e, anche se ottenuto in soprassuolo, è esentato dagli oneri di urbanizzazione;
- b) può essere allestito in silo adiacente, meccanizzato e non, sotterraneo e non, all'interno della area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento;
- c) può essere soddisfatto, in assenza di spazi idonei all'interno dell'area di pertinenza, nelle aree e negli edifici individuati dal piano, o che saranno individuati successivamente da parte dell'Amministrazione Comunale, per l'insediamento di parcheggi privati - meccanizzati e non - mediante acquisizione di posti-macchina. In tal caso ogni posto macchina viene convenzionalmente conteggiato - ai fini del soddisfacimento degli standards prescritti - in **20 mq**. Tale posto-macchina va asservito all'unità immobiliare oggetto di intervento e da questa non potrà essere disgiunto se non a fronte di una individuazione e asservimento di analoga quantità di parcheggio privato coperto.

106.1

Tabella Parcheggi Pertinenziali P3 e P4

a) *funzione abitativa*

- 1 mq ogni 10 mc di Volume generato dalla S.pr. e comunque, almeno 1 posto auto per alloggio con S.pr. < 38 mq. e almeno 2 posti auto per alloggi con S.pr. > 38 mq.

b1) *funzioni direzionali*

b3) *funzioni di servizio*

- 1 mq ogni 10 mc di Volume generato dalla S.pr. + 15 mq ogni 100 mq di Su

b2) *funzioni commerciali;*

- per unità immobiliari aventi superficie di vendita massima pari a 150 mq = 1 mq per ogni 10 mc generati dalla S.pr. (altezza convenzionale per calcolo volume 3,00 mt), precisando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela e che per i dettagli dimensionali dei posti auto occorre fare riferimento al punto 5.2.1 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253/99;
- per unità immobiliari aventi superficie di vendita di prodotti alimentari da 150 mq fino a 400 mq. = 1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per unità immobiliari aventi superficie di vendita di prodotti alimentari da 400 mq fino a 800 mq. = 1 posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per unità immobiliari aventi superficie di vendita di prodotti alimentari da 800 mq fino a 1500 mq. = 1 posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per unità immobiliari aventi superficie di vendita di prodotti non alimentari da 150 mq fino a 400 mq. = 1 posto-auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per unità immobiliari aventi superficie di vendita di prodotti non alimentari da 400 mq fino a 800 mq. = 1 posto-auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per unità immobiliari aventi superficie di vendita di prodotti non alimentari da 800 mq fino a 1500 mq. = 1 posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione,

precisando che per i dettagli dimensionali, le definizioni e le modalità operative per la realizzazione dei suddetti parcheggi pertinenziali occorre fare riferimento alle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1253/99 e successiva n. 344/02;

c) funzioni produttive

- 1 mq ogni 10 mc di Volume generato dalla S.pr.. Una parte dei posti dovrà esser conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

e) funzioni alberghiere

- 1 mq ogni 10 mc di Volume generato dalla S.pr. e comunque, almeno 1 posto auto per camera; almeno metà del totale ricavato per **P4** (*di uso comune*)

106.2

Parcheggi e autorimesse privati non pertinenziali (P5)

1. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi di pertinenza di unità immobiliari in eccedenza rispetto alla quantità minima prescritta
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio

Regione Emilia Romagna
COMUNE DI FUSIGNANO
Provincia di Ravenna

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

VARIANTE Generale al P.R.G. Adottata con D.C.C. n. 93 del 19.12.1996
Controdedotta con D.C.C. n. 33 del 28.04.1998
e D.C.C. n. 61 del 28.09.1998
Approvata con Delibera Giunta Provinciale n. 1231 del 24.12.1998

Revisione anno 2008 - 7ª Variante

Sindaco: dott. Mirco Bagnari
Segretario Comunale: dott. Paolo Neri
Assessore alla Pianificazione Territoriale: dott. Mirco Bagnari
Assessore all'Edilizia Privata: Nicola Leo
Responsabile del Settore Tecnico: geom. Michele Cipriani
Progettisti:
Ufficio Tecnico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE SECONDA

PARTE SECONDA

TITOLO III NORME DI ZONIZZAZIONE

- Art. 107 Zone Territoriali Omogenee
- Art. 108 Centri d'Interesse Storico-Artistico e Ambientale: ***Zone Omogenee A***
 108.1 Destinazioni d'Uso Compatibili
- Art. 109 Classificazione delle Unità Edilizie in Zona A: Categorie d'Intervento
 109.1 Restauro Scientifico: **A1**
 109.2 Restauro e Risanamento Conservativo tipo A: **A2.1**
 109.3 Restauro e Risanamento Conservativo tipo B: **A2.2**
 109.4 Risanamento con Ripristino tipologico: **A2.3**
 109.5 Demolizione: **A2.4**
 109.6 Recupero e Risanamento Aree Libere: **A2.5**
 109.7 Ristrutturazione Edilizia: **A3.1**
 109.8 Ripristino Edilizio: **A3.2**
 109.9 Ristrutturazione Urbanistica: **A4**
- Art. 110 Zone Residenziali Urbanizzate e d'Espansione
- Art. 111 Aree di Completamento: ***Zone omogenee B***
 111.1 Zona Residenziale di Completamento o Sostituzione **B1**
 111.2 Zona Residenziale di Conservazione **B2**
 111.3 Zona Residenziale Speciale **B3**
 111.4 Zona Residenziale di Sostituzione Coordinata **B4**
 111.5 Zona Residenziale per insediamenti Bio-architettonici **B5**
- Art. 112 Aree di Espansione Residenziale: ***Zone omogenee C***
- Art. 113 Aree Produttive: ***Zone omogenee D***
 113.1 Zona Produttiva - Saturata o di Sostituzione **D1**
 113.2 Zona Produttiva di Completamento **D2**
 113.3 Zona Produttiva di Espansione **D3**
 113.4 Zona Commerciale **D4**
 113.5 Zona Alberghiera **D5**
 113.6 Aree di Distribuzione del Carburante **D6**
 113.7 Zona Commerciale **D7**
- Art. 114 Aree Agricole Normali: ***Zone omogenee E***
 114.1 Destinazione d'uso in caso di intervento e modalità costruttive
 114.2 Strumenti di attuazione
 114.3 Soggetti attuatori
 114.4 Determinazione della superficie d'intervento
 114.5 Parametri edilizi d'intervento
 114.6 Classificazione delle Zone Agricole Normali
 114.7 Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua **E1**
 114.8 Zone di tutela di beni di interesse storico-archeologico **E2**
 114.9 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale **E3**
 114.10 Zone di rispetto cimiteriale **E4**
 114.11 Fasce di rispetto stradale **E5**
 114.12 Zone agricole di rispetto all'abitato **E6**
 114.13 Modalità di intervento per gli immobili esistenti
 114.14 Vincolo di rispetto delle falde idriche

- 114.15 Letto dei corsi d'acqua
- 114.16 Mancata individuazione di attività esistente
- 114.17 Indirizzi, direttive e prescrizioni per linee e impianti elettrici esistenti e da realizzare
- 114.18 Unità di paesaggio
- 114.19 Viabilità storica

- Art. 115 Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale: ***Zone omogenee F***
- 115.1 Zone per servizi pubblici e amministrativi **F1**
 - 115.2 Zone per servizi tecnologici **F2**
 - 115.3 Zone per parchi periurbani **F3**
 - 115.4 Zone cimiteriale **F4**

- Art. 116 Aree destinate a servizi pubblici di quartiere: ***Zone omogenee G***
- 116.1 Zone per l'istruzione **G1**
 - 116.2 Zone per attrezzature di interesse comune **G2/1**
 - 116.3 Zone per attrezzature religiose **G2/2**
 - 116.4 Parcheggi pubblici **G3**
 - 116.5 Zone a verde pubblico **G4**

- Art. 117 Alberature Esistenti e di Nuovo Impianto

TITOLO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 118 Deroghe
Art. 119 Norme Transitorie

ALLEGATO 1

Manuale per il Recupero delle Aree Centrali
Piani di Dettaglio

Titolo V Norme di Zonizzazione

Art. 107 Zone Territoriali Omogenee

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

Tali zone territoriali omogenee sono:

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

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

In tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di piani interrati; le nuove costruzioni dovranno essere edificate su rilevati superiori al piano stradale di ml.0,50.

I provvedimenti di attuazione delle previsioni di piano ricadenti all'interno delle fasce di pertinenza fluviale (PF.V) individuate dal Piano stralcio del Bacino del Torrente Senio, regolamentate dall'art.13 delle relative norme di attuazione, devono essere sottoposti al parere dell'autorità di Bacino del Reno .

Art. 108 Aree Residenziali Storiche: *Zona A*

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

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

108.1 Destinazioni d'Uso Compatibili

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

a) **Pubbliche:** di categoria a), b) ed e) e in particolare le attività scolastiche e culturali e di servizio sociale

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

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

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

Negli edifici soggetti a categorie d'intervento **A3** e **A4**, oltre alla residenza e alle funzioni connesse, sono ammesse tutte le attrezzature o funzioni rappresentative, culturali, commerciali, direzionali, professionali, artigianali di servizio ricreative e turistiche.

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

Per quanto concerne i fronti-strada affaccianti su Corso Emaldi, Piazza Corelli, via Cesare Battisti, via della Repubblica e Piazza Armandi, non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra attualmente destinati ad attività commerciali o artigianali di servizio di cui alla categoria **b2)**.

Per quanto concerne le unità edilizie comprese all'interno della *Zona Omogenea A*, individuate dalle categorie d'intervento **A1**, **A2** e **A3.1**, escluso il cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, non è richiesto il soddisfacimento di alcuno standard urbanistico né della quota di parcheggi privati.

Per quanto concerne le unità edilizie comprese all'interno della *Zona Omogenea A*, individuate dalle categorie d'intervento **A3.2** e **A4**, in caso di intervento, ai sensi della vigente normativa regionale, e indipendentemente dalla destinazione d'uso, deve essere garantita la dotazione minima di autorimesse private ai sensi dell'art. 18 della Legge 6 agosto n.765 e la cessione gratuita (e/o monetizzazione solo per la categoria di intervento **A3.2**) del solo standard di parcheggio pubblico pari a mq. 3 ogni 30 mq di S.Pr. all'atto della concessione.

Art.109

Classificazione delle Unità Edilizie: Categorie d'Intervento

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

L'unità minima di intervento è generalmente la singola unità edilizia e si compone di una o più unità catastali, costituenti un'unica unità figurativa e funzionale (tipologica) e comprendente edificio e area scoperta di pertinenza. Entro il perimetro delle unità minime di intervento in *Zona A*, possono coesistere una o più categorie di intervento.

Tutti gli interventi edilizi in *Zona A*, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni per ciascuna **Categoria di Intervento Edilizio** e dei **Piani di Dettaglio** (*Manuale per il recupero delle Aree Centrali allegato alle presenti Norme*)

Le unità minime di intervento possono anche comprendere, in ragione della loro complessità tipologica una o più unità edilizie; gli interventi su più di una unità edilizia o su interi isolati sono da considerarsi interventi di carattere urbanistico e sono subordinati alla elaborazione di strumenti urbanistici preventivi; in tal caso non sono ammessi interventi diretti sulle singole unità ad eccezione della *Manutenzione Ordinaria* e *Straordinaria*, del *Restauro*, del

Risanamento Conservativo e del *Ripristino Tipologico* così come definiti e nel rispetto delle norme specifiche dei **Piani di Dettaglio** di cui all'**Allegato** alle presenti Norme.

109.1

Restauro Scientifico: A1

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

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

Il tipo di intervento prevede:

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

Nelle unità edilizie individuate dalla categoria **A1** sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro scientifico e quelli di manutenzione ordinaria, entrambi subordinati a nulla-osta della *Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici*.

109.2

Restauro e Risanamento Conservativo tipo A: A2.1

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici originari, mediante:
 - restauro e ripristino di fronti esterni e interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non alterino l'unitarietà del prospetto e salvaguardino gli elementi di valore stilistico
 - restauro e ripristino degli ambienti interni di documentata importanza
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica di posizione, materiali o quote dei seguenti elementi strutturali principali:
 - murature portanti esterne e interne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto con ripristino del manto di copertura originario
- c) l'eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (*superfetazioni*)

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

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

109.3

Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B: A2.2

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

Il tipo di intervento prevede:

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

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

109.4

Risanamento con Ripristino Tipologico: A2.3

Riguarda le unità edilizie fatiscenti e quelle che hanno subito modifiche improprie a seguito delle ricostruzioni post-belliche, che non rientrino nella categoria **A1** e di cui è possibile reperire adeguata documentazione iconografica o fotografica inerente la struttura tipologica, le soluzioni tecnico-costruttive, l'apparato decorativo originario.

L'intervento di ripristino tipologico è finalizzato al risarcimento di sequenze edilizie complesse caratterizzate dalla ripetizione di tipologie-base ancora riconoscibili e fondamentali nell'impianto urbano complessivo, in genere concentrate lungo il *Corso Emaldi*.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici originari, mediante:
 - ripristino di collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali: androni, blocchi-scala, portici
 - ripristino e mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti delle aree scoperte di pertinenza ove non profondamente trasformate
 - ripristino degli elementi costitutivi il tipo-edilizio quali partiture, finestre, ubicazione degli elementi principali e caratteristici dell'apparato decorativo.

Nel caso di ricostruzione o nuova costruzione bisognerà coprire integralmente l'area indicata nelle tavole di piano e costruire in altezza un numero di piani conseguente a quello degli edifici adiacenti; inoltre è obbligatorio l'allineamento su strada, l'adeguamento ai caratteri

tipici degli edifici adiacenti e alla quota di gronda degli edifici adiacenti dello stesso numero di piani.

Non sono ammessi balconi, logge, pensiline e volumi aggettanti, se non facenti parte storica dell'apparato decorativo originario.

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

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

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

109.5

Demolizione: A2.4

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne

109.6

Recupero e Risanamento delle Aree Libere: A2.5

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

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti ambientali mediante:
 - la eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

109.7

Ristrutturazione Edilizia: A3.1

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

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti ambientali dell'intorno, mediante:
- ridisegno dei fronti esterni e interni volto alla salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi
 - restauro e ripristino degli ambienti interni per le parti originarie di valore artistico
 - riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi
 - inserimento di nuovi elementi e impianti

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

109.8

Ripristino Edilizio-tipologico: A3.2

Gli interventi di ripristino edilizio-tipologico riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione se non quella relativa al Piano di Ricostruzione del 1946 e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'Art.18 della L. 765/1967 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile.

Per le unità minime di intervento assoggettate a tale categoria, in assenza di strumento urbanistico preventivo esteso al perimetro in cui sono inserite e individuato nelle tavole di Piano, sono ammesse solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

109.9

Ristrutturazione Urbanistica: A4

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

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

Il tipo di intervento prevede:

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

- la demolizione e ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore al **50%** della *densità fondiaria media* delle aree centrali calcolata in 5,68 mc/mq, pertanto con una densità fondiaria massima di **2,84** mc/mq.
- il rispetto dell'Art.18 della L. 765/1967 e, per gli insediamenti a carattere residenziale, la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq **3** ogni **33** mq di superficie utile all'atto della concessione

Nelle zone esistenti, sottoposte a *Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata*, per gli insediamenti alberghieri, commerciali e direzionali, gli standards di verde pubblico e di parcheggio sono quelli previsti dall'art.46 della L.R.n.47/1978 così come integrato dalla L.R. n.6/1995, ovvero:

- Per la quota parte di insediamento eventualmente destinata a funzioni direzionali o commerciali: a mq **100** di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq **100** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui **40** mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della Legge n.765/1967 (**1** mq ogni **20** mc di VU), e mq **60** a verde pubblico alberato e attrezzato
- Per quanto concerne gli standards di verde pubblico, questi possono essere reperiti anche all'esterno del Comparto attuativo, purché all'interno di aree a verde pubblico inserite nel Piano dei Servizi, oppure possono essere monetizzati destinando le somme ricavate all'attuazione del Piano dei Servizi.

Per le unità minime assoggettate a tale categoria, l'intervento è sottoposto alla redazione dello strumento urbanistico preventivo esteso al perimetro in cui sono inserite. In assenza di tale strumento preventivo sono ammesse solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 110 **Zone Residenziali Urbanizzate e d'Espansione**

Le zone residenziali, definite *B* e *C*, sono destinate prevalentemente alla realizzazione di edifici a funzione abitativa di cui alla categoria **a)** delle destinazioni d'uso comprese le attività artigianali e professionali che trovano abitualmente sede nell'alloggio stesso o nelle immediate adiacenze, e i cui effluenti gassosi non risultino quali-quantitativamente pericolosi per la salute e siano emessi in atmosfera in ottemperanza alle vigenti disposizioni in materia. Analogamente anche le emissioni sonore non dovranno superare i limiti previsti dal Regolamento Comunale di Igiene o da quelli stabiliti per la zona a destinazione prevalente.

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

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

Nel caso, però che tali immobili ospitino attività industriali o artigianali ancora operanti, tali destinazioni possono essere mantenute e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria

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

In tali zone gli edifici residenziali possono comprendere locali di servizio definiti *S.ac.*, destinati, tra l'altro, ad autorimesse, soffitte, lavatoi comuni, autorimesse, androni di ingresso, logge e balconi in una quantità non inferiore al **10%** e non superiore al **50%** della *S.pr.* per abitazione.

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

Art. 111 **Aree di Completamento: Zone Omogenee B**

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

A seconda delle densità medie edilizie esistenti e delle tipologie insediative, tali zone si suddividono in 5 sottozone:

1. Zona Residenziale di Completamento o Sostituzione **B.1**
2. Zona Residenziale di Conservazione **B.2**
3. Zona Residenziale Speciale **B.3**
4. Zona Residenziale di Sostituzione Coordinata **B.4**
5. Zona Residenziale per insediamenti Bio-architettonici **B5**

Nelle *Zone B* gli interventi sono disciplinati nel modo seguente:

- a) nelle aree comprese nel programma pluriennale e soggette a piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, sono ammesse, in attesa dell'adozione di tali piani, soltanto opere di manutenzione ordinaria, straordinaria.
- b) nelle altre aree comprese nel programma pluriennale sono ammessi interventi diretti attraverso concessione

Gli edifici di pregio presenti all'interno di queste zone sono individuati e classificati in cartografia in base alle categorie **A1, A2, A3** delle *Zone A* e ogni intervento edilizio dovrà conformarsi alle relative norme specifiche.

Nelle Zone omogenee **B1, B2, B3**, purché non inserite in comparti di attuazione (CA), è consentito, in luogo della cessione delle aree destinate a servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse, destinando le somme ricavate all'attuazione del *Piano dei Servizi*, oppure la possibilità che le stesse vengano realizzate dai privati su aree di proprietà comunale.

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

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

In tali zone si interviene generalmente per intervento diretto senza obbligo di piano di utilizzo dell'area. con esclusione di quelle incluse in comparti d'attuazione (CA) sottoposti a intervento urbanistico preventivo.

Parametri di Zona:

- *Intervento edilizio diretto;*
- *Opere di urbanizzazione primaria;*

- *Unità minima di intervento: Capoluogo* mq. 500; salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del PRG risulti inferiore a tale misura; *Borghi* mq. 600; salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del PRG risulti inferiore a tale misura
- *Superficie permeabile* minima: 30% della *Sf-Sc*
- *Parcheggio pubblico* per interventi di nuova edificazione su lotto libero da costruzioni: minimo 5 mq/ab. teorico da cedersi gratuitamente al comune all'atto del rilascio della concessione. E' consentita la monetizzazione in sostituzione della cessione destinando le somme ricavate all'attuazione del *Piano dei Servizi*
- *Uf* per edificazione su lotti liberi o resi liberi a seguito di demolizione = 0,5 mq/mq + 0,2 mq/mq quale incentivo (vedi appendice al presente articolo);
- *Uf* per ampliamenti e recuperi in genere = 0,7 mq/mq ;
- *H max* = ml 8,50 ;
- *Uf* per area ex Asilo Nido in viale Romagna e aree comprese nella lottizzazione "il Bosco" (in virtù dell'accordo stipulato ai sensi dell'art.18 L.R.20/00) = 0,8 mq/mq;
- *H max* = per area ex Asilo Nido in viale Romagna e aree comprese nella lottizzazione "il Bosco" (in virtù dell'accordo stipulato ai sensi dell'art.18 L.R.20/00) = ml 9,50;
- *Parcheggi pertinenziali*: per nuova edificazione è prevista una dotazione minima ai sensi della Legge 122/1989 (1 mq ogni 10 mc) prevedendo almeno 2 posti auto per alloggi con S.pr. > 38 mq.
- *Destinazione d'uso PT*: anche diversa dalla residenza se compatibile (art.108.1)
- *Distanze*: come da art. specifico
- gli alloggi di nuova costruzione non dotati di autorimessa coperta dovranno in ogni caso avere un ripostiglio/cantina di almeno 3 mq.

In ogni caso non è consentito il recupero a fini abitativi di pertinenze isolate esistenti aventi superficie netta inferiore a 28 mq. (garage, ripostigli, cantine, ecc.).

All'interno delle zone residenziali B1 sono consentite le destinazioni di categoria b) sino a un max del 50% della *SL* ammissibile, purché siano integralmente realizzate e cedute le aree previste per i parcheggi di standard (se il computo di dette aree è inferiore a 50 mq. possono essere realizzati e mantenuti in proprietà privata con obbligo di uso pubblico, oppure monetizzati).

Nei lotti B1 già edificati si può intervenire recuperando totalmente il volume preesistente senza tenere conto dell'indice *Uf*.

Per le zone individuate dalla categoria B1, inglobate in perimetri di piano che comprendono anche zone a destinazione pubblica - generalmente a verde pubblico o a parco periurbano- in caso di intervento, è fatto obbligo di redigere lo strumento urbanistico preventivo.

In tali casi l'area edificabile in base a cui calcolare la potenzialità edificatoria massima è esclusivamente quella contrassegnata dalla Zona B1 scomputando gli eventuali volumi preesistenti se non ne è prevista la demolizione.

Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale deve espressamente prevedere anche la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione pubblica, a scomputo degli standards urbanistici - esclusi i parcheggi pubblici che vanno integralmente realizzati - di cui all'art.46 della L.R. 47/78 così come aggiornata e modificata (per le aree a verde attrezzato gli oneri relativi sono quelli determinati dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla L.10/77. La convenzione deve altresì contenere l'impegno dei proprietari alla cessione onerosa alla Amministrazione Comunale a un prezzo pari al valore medio agricolo di zona, nei tempi di vigenza della Convenzione, della restante parte della zona a destinazione pubblica.

Ai fini di tali cessioni:

- Gli *Oneri di Realizzazione*, sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita Delibera Comunale.
- Le spese di cessione sono a carico del privato proponente.

Appendice:

Definizione di interventi ai soli fini della applicazione dell'incentivo di $U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$ (tutte le unità immobiliari dovranno essere realizzate utilizzando i seguenti accorgimenti tecnici raggiungendo una somma di almeno il 70 punti):

CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI dell'EDILIZIA	punti
utilizzo di sistemi di laminazione integrati e risparmio idrico mediante impianto di riciclo delle acque piovane per usi non potabili	15
corretta localizzazione dell'edificio nel lotto, come orientamento atto a garantire il massimo soleggiamento invernale e il controllo dell'irraggiamento estivo (pianta a sviluppo prevalente lungo la direttrice est-ovest) e disposizione delle aperture in modo da favorire la ventilazione passante,	10
ottimizzazione dell'inerzia termica dell'edificio mediante utilizzo di forma volumetriche compatte (il requisito si intende soddisfatto quando il rapporto superficie esterna/volume fabbricato è inferiore a 0,65)	5
utilizzo di tetti ventilati (se a falde) o in alternativa di tetti/giardino (se piani)	10
sistemazioni esterne permeabili per oltre il 60% della superficie scoperta	5
autorimessa di 15 mq. (18 mq.)	30
pannelli per produzione di acqua calda con una resa maggiore del 20% del limite previsto dalla normativa vigente	10
pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con una resa maggiore del limite previsto per legge	15
tetti coibentati con miglioramento del limite di trasmittanza termica previsto dalla normativa vigente (almeno del 20%)	15
sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura con caldaia a condensazione	20
progettazione del verde finalizzata alla protezione dal soleggiamento estivo e dai venti invernali	5

111.2

Zona Residenziale di Conservazione B.2

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

Ferme restando le possibilità di computarne la superficie a fini edificatori - con parametri di intervento della zona **B1** - tali aree sono da considerarsi non direttamente edificabili.

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

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno essere preventivamente autorizzati

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

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

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

111.3

Zona Residenziale Speciale B.3

Si tratta di zone residenziali consolidate lungo le principali strade di attraversamento del territorio e che hanno formato, di fatto, insediamenti continui lineari ai due lati della strada. Tale categoria interessa anche le zone residenziali realizzate in lotti di dimensioni limitate a causa di un vincolo preesistente.

Per gli edifici, in esse compresi, il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità appresso specificate.

Gli ampliamenti possono avvenire a condizione che non venga ridotta la distanza tra l'edificio esistente e l'elemento originante il vincolo (strada, canale, argine ecc.).

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

- a) sovrapposizione sul perimetro esistente fino a un massimo di ml. 8,50 indipendentemente dalla distanza dei confini o sul confine stesso fatte salve le norme del *Codice Civile*;
- b) un aumento complessivo di *S.pr.* fino a un max di 160 mq per ciascuna unità edilizia
- c) un aumento della *S.ac.* fino a un max del 50% della *S.pr.* realizzabile.

Per la nuova edificazione in lotti interclusi o resi liberi a seguito di demolizione, si applicano i *parametri di zona* di cui alla categoria B1.

111.4

Zona Residenziale di Sostituzione Coordinata B.4

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

Nel caso ospitano attività industriali o artigianali ancora operanti, tali destinazioni possono essere mantenute e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione anche connessi al rinnovamento del ciclo produttivo.

Nel caso si proceda alla riconversione o alla sostituzione della totalità o di parte degli immobili, per gli edifici recuperati o per quelli di nuova edificazione, sono ammesse solo le destinazioni consentite per le Zone B e per quanto concerne le destinazioni di categoria b) sino a un max del 30% della *SL* ammissibile. Dovranno comunque essere individuate le dotazioni di parcheggio privato previsti dalla L.122/89, anche nel caso di recupero del volume esistente.

In tali zone si interviene per intervento con strumento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto così come individuato nelle tavole, ad esclusione dei soli comparti aventi dimensione inferiore a 2000 mq, per i quali si interviene con intervento diretto;

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

Parametri di Zona:

- *Intervento edilizio* con strumento urbanistico preventivo o diretto; è prescritta sempre la procedura di approvazione di strumento urbanistico preventivo per comparti aventi superficie complessiva maggiore di 2.000 mq.
- *Opere di urbanizzazione primaria*;
- *Unità minima di intervento*: individuata nelle tavole di piano;
- $U_f = 0,50$ mq/mq E' consentito comunque recuperare totalmente il volume preesistente senza tenere conto dell'indice U_f (ad esclusione dei casi di demolizione e ricostruzione)
- $H_{max} = ml\ 8,50$;
- *Distanze* : come da art. specifico
- le autorimesse (min 15 mq. S.ac. per alloggio) a servizio dei nuovi fabbricati, realizzate attraverso intervento unitario con accessibilità da aree comuni oppure realizzate singolarmente per ogni unità immobiliare con accessibilità da area di proprietà esclusiva, non saranno computate ai fini della verifica dell' U_f nella misura di 15 mq. S.L. per ciascun alloggio.
- gli alloggi di nuova costruzione se non dotati di autorimessa coperta dovranno in ogni caso avere un ripostiglio/cantina di almeno 3 mq.
- In ogni caso non è consentito il recupero a fini abitativi di pertinenze isolate esistenti esistenti aventi superficie netta inferiore a 28 mq. (garage, ripostigli, cantine, ecc.).

Standards Urbanistici:

- Per la quota parte di insediamento eventualmente destinata a funzioni direzionali o commerciali: a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla Legge n.122/1989 (1 mq ogni 10 mc), e mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato
- Per la quota parte di insediamento destinata a residenza, per abitante teorico (pari a 33 mq di S.pr.): 3 mq destinati a parcheggi pubblici e 12 mq a verde pubblico attrezzato a parco
- Per quanto concerne gli standards di verde pubblico e di parcheggio pubblico, questi devono essere realizzati e ceduti, eventualmente anche all'esterno del Comparto attuativo, purché all'interno di aree inserite nel Piano dei Servizi; se il computo delle aree di standard di parcheggio pubblico è inferiore a 50 mq. possono essere realizzati e mantenuti in proprietà privata con obbligo di uso pubblico, oppure monetizzati).
La monetizzazione integrale dello standards di verde pubblico per i comparti con superficie inferiore a 4000 mq, destinando le somme ricavate all'attuazione del Piano dei Servizi.
Per i comparti aventi superficie maggiore di 4000 mq dovrà in ogni caso essere realizzato e ceduto tutto lo standard di parcheggio pubblico e almeno il 50% del verde pubblico.

Per le zone individuate dalla categoria B4, inglobate in perimetri di piano che comprendono anche zone a destinazione pubblica - generalmente a verde pubblico o a parco periurbano- in caso di intervento, è fatto obbligo di redigere lo strumento urbanistico preventivo.

In tali casi l'area edificabile in base a cui calcolare la potenzialità edificatoria massima è esclusivamente quella contrassegnata dalla Zona B4 scomputando gli eventuali volumi preesistenti se non ne è prevista la demolizione.

Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale, deve espressamente prevedere, anche, la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione pubblica, a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi al *Verde pubblico* (determinati dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977

Ai fini di tali cessioni:

- Gli *Oneri di Realizzazione*, sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita Delibera Comunale.

Le spese di cessione sono a carico del privato proponente.

art. 111.5*Zona Residenziale per insediamenti Bio-architettonici B5*

Si tratta di zone residenziali aventi basso coefficiente edificatorio ($Ut_{max} = 0,062 \text{ mq/mq}$) destinate alla realizzazione di opere e sistemazioni di alta qualità progettate secondo i criteri della bio-architettura a limitato impatto ambientale.

In tali zone si interviene direttamente con Permesso di Costruire, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un “Piano unitario di utilizzo dell’area” riferito alle proprietà comprese nel comparto.

I progetti presentati in applicazione del presente articolo obbligano in ogni caso i proponenti:

- a cedere gratuitamente la superficie stradale necessaria in caso di intervento di adeguamento della viabilità, fino al limite massimo di dieci anni dalla data di emissione del permesso di costruire;
- a realizzare unicamente tipologie unifamiliari/bifamiliari;
- a realizzare gli spazi esterni e gli edifici compresi nel Piano perseguendo il fine del massimo contenimento dell’impatto ambientale, precisando che le sistemazioni anzidette dovranno essere progettate secondo criteri di non interferenza con le esigenze produttive di tipo agricolo della zona E agricola confinante.

Gli spazi esterni e gli edifici dovranno preferibilmente essere progettati osservando le regole della bio-architettura, con particolare sensibilità ai seguenti aspetti funzionali:

- adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso sud-est e ovest dotate di elementi atti a contrastare il surriscaldamento estivo;
- posizionamento di essenze arboree per il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l’utilizzo di struttura portante in muratura e solai in legno o in latero cemento debolmente armati e orientati;
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni che per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.
 - limitazione/schermatura delle diffusioni luminose;
 - limitazione/schermatura delle diffusioni sonore;

Parametri di Zona:

- Intervento edilizio diretto con obbligo di preventiva approvazione di piano di utilizzo
- Unità minima di intervento: singola proprietà ovvero insieme di proprietà comprese nel comparto.
- $Ut = \max 0,062 \text{ mq/mq}$ (in ogni caso valgono i limiti massimi di superficie definiti negli accordi di cui all’art.18 L.R.20/00)
- Destinazioni d’uso ammesse: residenza di tipo civile e relativi servizi;
- Tipologie edilizie ammesse: unifamiliari/bifamiliari;
- Numero massimo di edifici e di unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi): due oppure valgono i limiti massimi definiti negli accordi di cui all’art.18 L.R.20/00
- $H_{max} = 8,00 \text{ ml}$ (misurata dal marciapiede corrente il fabbricato all’intradosso del solaio di copertura in corrispondenza del distacco delle pareti dei fronti in gronda dell’edificio)
- Distanze:
 - dalla strada = 20 mt
 - dai confini di zona = 10 mt
 - dai confini del perimetro del Piano unitario = 10 mt
- Gli edifici esistenti e le relative superfici lorde, da computarsi in ogni caso nell’ambito della verifica circa il rispetto dei limiti di SL massima, di numero max di edifici e di numero max di alloggi definiti nei singoli accordi, sono da considerarsi utilizzabili sia per la ristrutturazione che per la demolizione/ricostruzione nel rispetto delle distanze, delle altezze e delle caratteristiche progettuali obbligatorie soprariportate.
- Dovrà essere salvaguardata la fascia di rispetto della viabilità di progetto di cui all’art.114.11 delle N.T.A.

- Le nuove costruzioni dovranno essere edificate su rilevati superiori al piano stradale di ml.0,50.
- La progettazione esecutiva dovrà rispettare le prescrizioni del Settore Ambiente e Suolo della Provincia di Ravenna espresse nella delibera G.P. n°367/68076 del 22/07/2005.

Standards Urbanistici:

- Dovranno essere totalmente monetizzate, secondo gli importi di cui alla del C.C. n. 31/1999 al momento del rilascio dei permessi riferiti ai singoli edifici, le dotazioni di standards. Le somme corrispondenti saranno destinate alla attuazione del "Piano dei Servizi".

In particolare, per abitante teorico (pari a 33,3 mq di SL) dovranno essere corrisposti:

- 12 mq/ab. di verde pubblico attrezzato a parco (monetizzazione area più attrezzatura);
- 3 mq/ab. di parcheggio pubblico (monetizzazione area più attrezzatura);
- 6 mq/ab. di area per istruzione (monetizzazione sola area)
- 4 mq/ab. di area per attrezzature di interesse comune (monetizzazione sola area).

Art. 112

Aree di Espansione Residenziale: *Zone omogenee C*

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e dei relativi servizi. In tali zone il PRG si attua mediante piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati.

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

L'edificazione mediante sola concessione per aree inedificate, così come previsto dall'art.38 della L.R.47/78, è consentita esclusivamente nel comparto di proprietà pubblica, già di fatto urbanizzato, all'incrocio viale Romagna/via Lacchini.

La quantità di SL da destinarsi ad attività non residenziali è ammessa nella misura massima della 30% della SL complessiva.

Parametri di Zona:

Capoluogo e Borghi

- *Intervento preventivo;*
- *UM* = individuata nelle tavole di PRG;
- *Superficie permeabile* minima: 30% della *Sf-SC*
- *U_t* = 0,50 mq/mq
- *Opere di urbanizzazione primaria;*
- *H_{max}* = 8,50 ml;
- Autorimesse e parcheggi come da art.106 e successivi;
- *Distanza da confini o spazi d'uso pubblico:* 5,0 m
- *Distanza da fabbricati:* come da articolo specifico
- *Distanza dalle strade*
5,00 mt per strade di larghezza inferiore a 7,00 mt.
7,50 mt per strade di larghezza compresa tra 7,00 mt. e 15 m
10,00 mt per strade di larghezza superiore a 15 m

Sono ammesse, in sede di approvazione di Piano Particolareggiato, distanze dalla strada inferiori a quelle suddette, da applicarsi esclusivamente dalla nuove strade di lottizzazione.

- La normativa speciale di lottizzazione dovrà sempre prevedere:
 - le autorimesse (min 15 mq. S.ac. per alloggio) a servizio dei nuovi fabbricati, realizzate attraverso intervento unitario con accessibilità da aree comuni oppure realizzate singolarmente per ogni unità immobiliare con accessibilità da area di proprietà esclusiva, non saranno computate ai fini della verifica dell'Uf nella misura di 15 mq. S.L. per ciascun alloggio.
 - gli alloggi di nuova costruzione se non dotati di autorimessa coperta dovranno in ogni caso avere un ripostiglio/cantina di almeno 3 mq.

- pergolati e cassette in legno potranno essere autorizzati, se previsti dalle norme di lottizzazione, solo se previsti in un'ottica complessiva del progetto esecutivo di ogni singolo lotto.

Standards Urbanistici:

Come definito dall'art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, ovvero:

- Per la quota parte di insediamento eventualmente destinata a funzioni direzionali o commerciali: a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui 40 mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla legge n.122/1989 (1 mq ogni 10 mc), e mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato
- Ai soli fini del dimensionamento degli standards urbanistici, la SL costruibile da considerare, indipendentemente da quanta ne venga effettivamente realizzata, è quella risultante dalla applicazione della *Ut* massima di zona.
- Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici, una volta esaurite quelle a ciò destinate previste all'interno dei perimetri di piano, può avvenire anche all'esterno del comparto, purché in aree che il piano destina a servizi, fermo restando l'obbligo di realizzare e cedere all'interno del comparto il totale dello standard relativo ai parcheggi pubblici.
- Per i comparti aventi dimensione inferiore a 4000 mq è consentita la monetizzazione integrale dello standard di verde pubblico, qualora accolta dal Consiglio comunale.

Nel caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata l'indice di *Ut* può essere incrementato fino a un max del 20%.

Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale, deve espressamente prevedere, anche la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione pubblica, a scomputo dello standard di urbanistico relativo al *Verde pubblico* (determinati dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977. Non sono mai consentite varianti ai progetti approvati di PPIP aventi per oggetto la modifica dell'assetto planivolumetrico ovvero relative al posizionamento e al dimensionamento dei passi carrai, ad accezione di richieste di varianti di nuova sistemazione urbanistica.

Ai fini di tali cessioni:

- Gli *Oneri di Realizzazione*, sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita Delibera Comunale.
- Le spese di cessione sono a carico del privato proponente.

In caso di nuova edificazione del lotto C posto a fianco della lottizzazione Preda dovrà essere realizzata adeguata fascia di verde privato che funga da filtro con la zona produttiva D1 laterale.

Art. 113

Aree Produttive: *Zone omogenee D*

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

- servizi e impianti tecnologici urbani;
- servizi connessi a trasporti;
- servizi per lo stoccaggio e il commercio all'ingrosso;
- negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato
- attività artigianali di servizio come ad esempio: officine riparazione veicoli, servizi di pulizia e disinfezione locali, lavanderie, ecc.

- laboratori scientifici, uffici, mostre, attrezzature sociali e impianti se direttamente connessi con le attività di cui sopra e con attività industriali insediate nelle zone limitrofe
- di attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- di abitazioni, legate alla funzionalità dell'attività produttiva, nelle quantità previste dalla normativa seguente.

Nell'ambito di tali zone sono ammesse le funzioni commerciali nei limiti e nei modi meglio indicati nei successivi punti 113.n specifici per singola sottozona.

E' consentito coprire le aree di parcheggio private con strutture leggere di altezza non superiore ai ml. **2,30**. E' consentita la costruzione di pensiline per deposito di attrezzature e materiali con oggetto non superiore ai ml **4**. Tali pensiline non potranno essere poste, sul fronte stradale. Tali strutture non concorrono al conteggio complessivo di U_t e U_f .

Le coperture dei parcheggi e le pensiline di cui sopra non verranno computate ai fini del calcolo della SL, mentre è richiesta l'osservanza di tutte le altre prescrizioni, stabilite dalle norme tecniche di attuazione e dal Regolamento Edilizio. E' richiesta una rimessa per automobile per ogni alloggio.

E' consentita la realizzazione di spazi per la commercializzazione diretta e la esposizione delle merci prodotte dall'azienda stessa in misura non superiore al **20%** della SL destinata alla produzione o comunque non superiore alla misura delle corrispondenti tabelle merceologiche stabilite nel vigente Piano di Commercio

Nei lotti di tutte le zone industriali o nelle zone di verde condominiale, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione, piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni **300** mq di superficie lorda del lotto di una delle essenze di cui all'art. specifico.

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

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

La realizzazione dei singoli insediamenti nei lotti produttivi confinanti con gli edifici a destinazione residenziale, è soggetto a preventiva valutazione d'impatto acustico

113.1

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

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti industriali e artigianali esistenti. Nelle zone **D1** il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Parametri di Zona:

- *Intervento diretto;*
- *Opere di urbanizzazione primaria;*
- $U_f = 0,8$ mq/mq;
- $H_{max} =$ ml **10,50** (salvo che per particolari volumi tecnici);
- *Alloggi:* è consentita una destinazione massima di 200 mq. di SL per uso residenziale; comunque mai superiore al **50%** della SL destinata alla produzione
- *S.ac. 50% della S.pr. realizzabile*

E' ammissibile inoltre la realizzazione di unità immobiliari ad uso commerciale al dettaglio, limitata ad un massimo del 30% della capacità edificatoria di ogni singolo lotto, sempre mediante attuazione per intervento edilizio diretto; in ogni caso le attività commerciali insediabili dovranno essere esclusivamente di tipo "medio-piccole strutture di vendita non alimentari" (da 150 mq a 800 mq di sup. di vendita). Le corrispondenti dotazioni di standards pubblici (per 100 mq di SL della unità immobiliare commerciale corrispondono 40 mq di parcheggio pubblico e 60 mq di verde attrezzato a parco) dovranno essere monetizzate in occasione del rilascio del Permesso di Costruire, e concorreranno alla attuazione del Piano dei Servizi. La corrispondente dotazione di parcheggi pertinenziali, nelle quantità, modi e dimensioni previsti dai dispositivi delle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999 e n. 344 del 26.03.2002, dovrà essere obbligatoriamente e totalmente realizzata nell'ambito degli spazi di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari ad uso commerciale;

113.2

Zona Produttiva di Completamento D2

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

Nelle zone D2, si interviene con strumento urbanistico preventivo.

Parametri di zona:

- *Intervento diretto con piano preventivo di utilizzo;*
- *Unità minima di intervento = 1.500 mq; salvo per edificazione a schiera = 800 mq*
- *Superficie permeabile minima: 20% della Sf-SC*
- *Opere di urbanizzazione primaria;*
- *Ut = 0,60 mq/mq ;*
- *H = altezza massima = ml 10,50 (salvo che per particolari volumi tecnici);*
- *Parcheggi di U2 = 5% St;*
- *Verde di U2 = 10% St;*
- *Distanza dalle strade*
10,00 mt strade urbane, extraurbane e strade di servizio ai lotti
- *Alloggi:* è consentita una destinazione massima di **200** mq di SL per uso residenziale, comunque mai superiore al 50% della SL destinata alla produzione
- *S.ac. = 50% della S.pr. realizzabile.*

E' ammessa inoltre la possibilità, nell'ambito del Piano urbanistico attuativo e fino al limite massimo del 30% della potenzialità edificatoria totale del Comparto urbanistico di attuazione, di individuare lotti aventi potenzialità edificatoria (UF) commerciale al dettaglio utilizzabile per la realizzazione di unità immobiliari esclusivamente di tipo "medio-piccole strutture di vendita non alimentari" (da 150 mq a 800 mq di sup. di vendita). L'esercizio della facoltà anzidetta è subordinato:

- alla determinazione delle corrispondenti dotazioni di standards pubblici tipici delle funzioni commerciali (per 100 mq di SL della unità immobiliare commerciale corrispondono 40 mq di parcheggio pubblico e 60 mq di verde attrezzato a parco);
- alla individuazione, all'interno dei singoli lotti di progetto aventi capacità edificatoria commerciale, delle aree scoperte destinate alla realizzazione della corrispondente dotazione di parcheggi pertinenziali, nelle quantità, modi e dimensioni previsti dai dispositivi delle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999 e n. 344 del 26.03.2002.

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

Per le zone individuate dalle categorie D2, inglobate in perimetri di piano che comprendano anche zone a destinazione pubblica - generalmente a verde pubblico o a parco periurbano - in caso d'intervento, è fatto obbligo di redigere lo strumento urbanistico preventivo.

In tali casi l'area edificabile in base a cui calcolare la potenzialità edificatoria massima è esclusivamente quella contrassegnata dalla zona D2 scomputando gli eventuali volumi preesistenti se non ne è prevista la demolizione.

Per tali zone, la prescritta convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale deve espressamente prevedere anche la cessione al Comune, in forma gratuita, di una parte continua della zona a destinazione pubblica, a scomputo degli standards urbanistici - esclusi i parcheggi pubblici che vanno integralmente realizzati - di cui all'art.46 della L.R. 47/78 così come aggiornata e modificata (per le aree a verde attrezzato gli oneri relativi sono quelli determinati dal valore del terreno sommato agli oneri necessari all'effettiva realizzazione delle opere) ed, eventualmente, degli oneri concessori di cui alla L.10/77. La convenzione deve altresì contenere l'impegno dei proprietari alla cessione onerosa alla Amministrazione Comunale a un prezzo pari al valore medio agricolo di zona, nei tempi di vigenza della Convenzione, della restante parte della zona a destinazione pubblica.

Ai fini di tali cessioni:

- Gli oneri di realizzazione sono quelli determinati e periodicamente aggiornati con apposita delibera comunale

Le spese di cessione sono a carico del privato proponente

Nel caso in cui la zona D2 confini in tutto o in parte con aree a destinazione residenziale dovrà essere prevista idonea fascia alberata che funga da filtro onde mitigare eventuali impatti (rumore, ecc.) prodotti dal comparto produttivo.

113.3

Zona Produttiva di Espansione D3

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

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

Parametri di zona:

- *Intervento diretto con strumento urbanistico preventivo;*
- *Unità minima di intervento* = **1.500** mq; salvo che per edificazione a schiera = **800** mq
- *Opere di urbanizzazione primaria;*
- *Superficie permeabile minima:* **20%** della *Sf-SC*
- *U_t* = **0,50** mq/mq ;
- *H max* = ml **10,50** (salvo che per particolari volumi tecnici);
- *Parcheggi di U2* = **5% St**;
- *Verde di U2* = **10% St**;
- *Distanza dalle strade*
10,00 mt strade urbane, extraurbane e strade di servizio ai lotti
- *Alloggi:* è consentita una destinazione massima di **200** mq di SL per uso residenziale, e comunque mai superiore al **50%** della SL destinata alla produzione
- *S.ac.* = **50%** della S.pr. realizzabile

E' ammessa inoltre la possibilità, nell'ambito del Piano urbanistico attuativo e fino al limite massimo del 30% della potenzialità edificatoria totale del Comparto urbanistico di attuazione, di individuare lotti aventi potenzialità edificatoria (UF) commerciale al dettaglio utilizzabile per la realizzazione di unità immobiliari esclusivamente di tipo "medio-piccole strutture di vendita non alimentari" (da 150 mq a 800 mq di sup. di vendita). L'esercizio della facoltà anzidetta è subordinato:

- alla determinazione delle corrispondenti dotazioni di standards pubblici tipici delle funzioni commerciali (per 100 mq di SL della unità immobiliare commerciale corrispondono 40 mq di parcheggio pubblico e 60 mq di verde attrezzato a parco);

- alla individuazione, all'interno dei singoli lotti di progetto aventi capacità edificatoria commerciale, delle aree scoperte destinate alla realizzazione della corrispondente dotazione di parcheggi pertinenziali, nelle quantità, modi e dimensioni previsti dai dispositivi delle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999 e n. 344 del 26.03.2002.

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

Nel caso in cui la zona D3 confini in tutto o in parte con aree a destinazione residenziale dovrà essere prevista idonea fascia alberata che funga da filtro onde mitigare eventuali impatti (rumore, ecc.) prodotti dal comparto produttivo.

113.4

Zona Commerciale D4

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e relativi servizi o di servizio alla viabilità con le modalità e i parametri appresso indicati.

Nelle zone produttive a carattere commerciale **D4** sono consentite le attività di cui alla categoria **b2)** (art. 77) di cui in precedenza, e tra l'altro: farmacie e ambulatori; caffè, bar, ristoranti, chioschi; tabaccherie; servizi per l'igiene e la pulizia; parrucchiere, barbiere, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie e servizi affini; agenzie di informazione per la stampa, lo spettacolo e il tempo libero; librerie, giornali, agenzie di distribuzione libri, giornali o riviste, copisterie; attività di artigianato di servizio e produttivo a carattere laboratoriale, che non siano classificate come insalubri o forti generatori di traffico; sono inoltre ammissibili, per quanto riguarda il commercio al dettaglio, esclusivamente "esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita alimentari e non" (L.R.14/99).

Sono altresì consentite le attività di cui alle categorie **b1)** e **b3)** (art. 77) quali: attività amministrative-direzionali, con funzioni di vicinato o di quartiere: uffici postali, sedi di assicurazioni, ecc.; sedi decentrate di partiti politici, associazioni culturali, associazioni sindacali e professionali.

In tali zone è richiesto l'*intervento urbanistico preventivo* esteso all'intera superficie dei comparti individuati. Nel caso in cui le zone D4 siano già edificate è possibile operare con intervento edilizio diretto.

Parametri di zona:

- . *Intervento diretto con strumento urbanistico preventivo;*
- . *UM* = individuata nelle tavole di PRG;
- . *Opere di urbanizzazione primaria;*
- . *U_t* = **0,50** mq/mq ;
- . *H max* = ml **10,50** (salvo che per particolari volumi tecnici);
- . *Alloggi:* è consentita una destinazione massima di **200** mq di SL per uso residenziale, e comunque mai superiore al **50%** della SL destinata alla produzione
- . *S.ac.* = **50%** della S.pr. realizzabile

La dotazione minima di aree per servizi pubblici deve essere pari a: a mq **100** di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq **100** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui **40** mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla legge n.122/1989 (1 mq. ogni 10 mc), e mq **60** a verde pubblico alberato e attrezzato.

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

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

113.5 *Zona Alberghiera D5*

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

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

Parametri di zona:

- . *Intervento diretto con strumento urbanistico preventivo;*
- . *UM* = individuata nelle tavole di PRG;
- . *Opere di urbanizzazione primaria;*
- . *U_t* = **0,50** mq/mq ;
- . *H max* = ml **10,5** (salvo che per particolari volumi tecnici);
- . *Alloggi:* è consentita una destinazione massima di **200** mq di SL per uso residenziale, e comunque mai superiore al **50%** della SL destinata alla produzione
- . *Snr* = **50%** della S.pr. realizzabile

La dotazione minima di aree per servizi pubblici deve essere pari a: a mq **100** di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq **100** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui **40** mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla Legge n.122/1989 (1 mq. ogni 10 mc), e mq **60** a verde pubblico alberato e attrezzato.

113.6 *Zona con Area di Distribuzione del Carburante D6*

Tali zone ospitano impianti di distribuzione del carburante di cui alla L.R. n.33/1994 con le modalità e i parametri appresso indicati.

Parametri di zona:

- . *Intervento diretto;*
- . *UM* = individuata nelle tavole di PRG;
- . *Opere di urbanizzazione primaria;*
- . *U_f* = **0,40** mq/mq ;
- . *H max* = ml **8,50**;
- . *Alloggi:* è consentita una destinazione massima di **200** mq di SL per uso residenziale
- . *Snr* = **50%** della S.pr. realizzabile
- . *Verde Privato* = **10%** di Sf

113.7 *Zona Commerciale D7*

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali – alberghieri e relativi servizi con le modalità e i parametri appresso indicati.

In tali zone sono consentite le attività di cui alla categoria **b2)** (art. 77) di cui in precedenza, e tra l'altro: farmacie e ambulatori; caffè, bar, ristoranti, chioschi; tabaccherie; servizi per l'igiene e la pulizia; parrucchiere, barbiere, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie e servizi affini; agenzie di informazione per la stampa, lo spettacolo e il tempo libero; librerie, giornali, agenzie di distribuzione libri, giornali o riviste, copisterie; attività di artigianato di servizio e

produttivo a carattere laboratoriale, che non siano classificate come insalubri o forti generatori di traffico; sono inoltre ammissibili, per quanto riguarda il commercio al dettaglio, esclusivamente "esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita non alimentari " (L.R.14/99).

Sono altresì consentite le attività di cui alle categorie **b1)** e **b3)** (art. 77) quali: attività amministrative-direzionali, con funzioni di vicinato o di quartiere: uffici postali, sedi di assicurazioni, ecc.; sedi decentrate di partiti politici, associazioni culturali, associazioni sindacali e professionali, e attività di cui alla categoria **e)** (art.77) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In tali zone è possibile operare con intervento edilizio diretto e con interventi realizzabili per stralci funzionali purchè il progetto complessivo sia esteso all'intera superficie dei comparti individuati..

Parametri di zona:

- . Intervento diretto;
- . *UM* = individuata nelle tavole di PRG;
- . *Opere di urbanizzazione primaria*;
- . *Ut* = **0,50** mq/mq ;
- . *H max* = ml **7,00** (salvo che per particolari volumi tecnici);
- . *distanza dalla strada* = ml **10,00**;
- . *Alloggio*: è consentita una destinazione massima di **100** mq di SL per uso residenziale a servizio del custode (un alloggio per aree D7 individuate)

La dotazione minima di aree per servizi pubblici deve essere pari a: a mq **100** di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq **100** di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui **40** mq destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui alla legge n.122/1989 (1 mq. ogni 10 mc), e mq **60** a verde pubblico alberato e attrezzato.

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

Art. 114

Zone territoriali omogenee E: Aree Agricole Normali

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

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

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

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

114.1

Destinazione d'uso in caso di intervento e modalità costruttive

In queste zone sono consentite esclusivamente:

- a) case rurali per gli operatori agricoli ai sensi del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e 23/80, escludendo in modo assoluto nuove costruzioni di edifici per abitazioni

stagionali o per non operatori agricoli, ma favorendo a tale scopo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- b) stalle, allevamenti zootecnici;
- c) fabbricati rustici, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- d) costruzioni adibite alla riparazione e manutenzione di macchine agricole e costruzioni per la prima lavorazione e deposito di legnami e costruzioni per le piccole attività connesse con l'agricoltura, purché non superiori a 200 mq. di Su;
- e) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, attività di apicoltura, comprese le abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione di tali impianti; tali attività devono essere annesse ad aziende e consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri;
- f) serre con strutture fisse per la floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale e industriale;
- g) opere di urbanizzazione a scopo agricolo comprensive degli impianti tecnologici delle reti di servizio pubbliche funzionali agli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f)
- h) edifici esistenti residenziali non agricoli (abitazioni civili)

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

Gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici con funzione abitativa dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- utilizzo dei materiali tipici della zona rurale quali argilla cotta (murature, manti di copertura, ecc.) e legno (strutture portanti orizzontali, infissi, ecc.), o materiali similari ai fini del rispetto delle normative vigenti per il contenimento del consumo energetico;
- realizzazione delle piante a forma rettangolare, di tetti a due falde, di tipologie a due piani, nell'uso di archi, volte e piattabande nel rispetto della gerarchia delle bucature;
- sono vietate le appendici al corpo principale;

In ogni caso gli interventi anzidetti dovranno essere realizzati anche in considerazione della sistemazione edilizia della zona adiacente.

114.2

Strumenti di attuazione

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

1. piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo;
2. piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 24 lettera d) della L.R. 7/12/1978 n.47, modificata dalla L. 23/80;
3. piani di sviluppo aziendali ed interaziendali di iniziativa privata, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo;
4. concessione gratuite in conformità alle norme del P.R.G. nei soli casi di cui all'art. 9 della Legge 28/1/1977 n. 10;
5. concessioni onerose in conformità alle norme del P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non ricompresi nella concessione gratuita.

Gli indici fissati dalle norme di zone possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale e interaziendale e nell'ambito degli obiettivi stabiliti dal piano. Tali incrementi sono strettamente correlati alle esigenze produttive.

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

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

Qualora il piano di sviluppo aziendale e interaziendale comporti l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i massimi previsti dalle presenti norme, l'approvazione del piano di sviluppo costituisce anche approvazione dei maggiori limiti cui i progetti edilizi dovranno uniformarsi, rispettando, in ogni caso, per le abitazioni, il limite massimo fissato dall'art. 7, punto 4 del D.M. 2/4/1968 (mc. **0,03**/mq.).

La concessione edilizia rilasciata in attuazione di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale approvato ai sensi della L.R. 18/77, è condizionata alla realizzazione, entro i termini indicati dal piano stesso, degli interventi previsti dai medesimi strumenti; se, scaduti i termini, gli impegni assunti non sono stati assolti in tutto o in parte per inerzia del concessionario, gli edifici eventualmente realizzati sono considerati non conformi al progetto approvato e pertanto sono abusivi, per la parte eccedente gli indici di cui alle presenti norme.

Se il concessionario è in grado di dimostrare che gli impegni contenuti nel piano di sviluppo o interaziendale non sono stati assolti per motivi indipendenti dalla sua volontà, il Sindaco può, su parere della Commissione Edilizia e della Commissione Consultiva Agricola (o della Commissione allargata), concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente il quale gli edifici realizzati sono considerati abusivi a tutti gli effetti, per la parte eccedente di cui sopra.

Gli impegni e i vincoli previsti per le concessioni relative al piano di sviluppo aziendale o interaziendale sono inseriti in una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi alla Registrazione degli Atti Immobiliari.

Le concessioni rilasciate in zona agricola aventi per oggetto esclusivamente la nuova costruzione di fabbricati rurali (in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale) saranno in ogni caso assoggettate, prima del rilascio, alla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo, relativamente al mantenimento della destinazione d'uso rurale per 10 anni (art.40 L.R.47/78).

114.3

Soggetti attuatori

Le concessioni per nuove edificazioni richieste per gli interventi edilizi, di cui ai punti a), b) c), f) dell'art. 114.1, di tipo solo aziendale, possono essere ottenute esclusivamente:

- a) dal coltivatore diretto proprietario e dal coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo, ricavandone almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
- b) dai seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.R. n. 18/1977:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L. 11/2/1971 n. 11 e alla Legge 15/9/1964 n. 756;
 - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

I diretti interessati per l'ottenimento della concessione edilizia dovranno inoltre documentare il loro stato di addetti all'agricoltura, esibendo i seguenti documenti:

- stato di famiglia;

- relazioni tecnica indicante l'attività di ogni singolo componente la/le famiglie destinate ad insediarsi nei fabbricati oggetto di concessione (solo per edifici residenziali)
- certificato di imprenditore agricolo a titolo principale;

114.4

Determinazione della superficie d'intervento

In tutte le zone agricole il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di documento di proprietà o di acquisto del terreno, o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Gli edifici residenziali esistenti, , sono vincolati ai relativi fondi, in ragione di Ha 5.00.00 per ogni fabbricato ad uso residenziale, secondo l'appoderamento in atto alla data del 29.04.1983.

Il frazionamento e la cessione riguardante una unità poderale esistente sarà valido ai fini dell'ampliamento o riedificazione dell'edificio o di edifici esistenti, nonché ai fini di nuove costruzioni nelle unità poderali formatesi soltanto se in ciascuna di queste siano rispettate le dimensioni minime come *superficie agricola utilizzata (S.A.U.)* integrata dalla superficie di pertinenza dei fabbricati esistenti.

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

Le unità poderali formatesi precedentemente alla data **29.04.1983**, anche se dotate di superficie **inferiore** ai mq. **50.000** sono considerate unità poderali con SAU ammissibile e utilizzabile.(aziende esistenti).

Nelle zone agricole, nel rispetto delle specifiche normative, i parametri edilizi di cui all'art. **114.5** potranno essere riferiti anche a lotti divisi fronteggianti o no, purché facenti parte di un unico complesso aziendale, previo parere della *Commissione Edilizia Integrata* e/o della *Commissione Consultiva Agricola*. (per un unico complesso aziendale si intende l'insieme degli appezzamenti appartenenti alla stessa proprietà, caratterizzati dalla stessa forma di conduzione e dallo stesso parco macchine e comunque compresi nel territorio comunale).

Nelle Aziende di nuova formazione già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione delle presenti norme, è consentito oltre agli interventi di ristrutturazione, anche l'ampliamento ai fini residenziali del solo fabbricato di abitazione principale, per una sola volta "una tantum" fino al 25% della superficie lorda SL del fabbricato principale adibito ad abitazione (escludendo dal calcolo sia la SL dei servizi agricoli che la SL degli eventuali fabbricati separati adibiti a servizi), , garantendo in ogni caso la possibilità di un ampliamento minimo pari a 100 mq. di SL;

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

114.5

Parametri edilizi d'intervento

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

Per le costruzioni di cui alla lettera **a)** del **1°** comma dell'art. **114.1** di solo tipo aziendale, superficie lorda SL=200 mq. incrementabili di 20 mq. per ettaro, fino ad un massimo di 300 mq. di S.pr. e, in aggiunta, la S.ac. nella misura massima del 50% della S.pr. realizzabile.

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

Utilizzazione fondiaria per fabbricati rustici (lettere **b**), **c**) art.**114.1**) e per edifici designabili ai soli allevamenti integrativi dell'azienda agricola, **150 mq.** integrabili di **0,015 mq/mq.**, fino ad un massimo complessivo di **2000 mq.**

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

Gli allevamenti zootecnici che superano il carico di bestiame per Ha o non raggiungono il grado di autoapprovvigionamento sopra fissato sono da considerarsi allevamenti zootecnici industriali e le aree in cui possono essere realizzati sono individuate nelle tavole progettuali di piano

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

- **50%** della SL totale.

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

- **700 mq.** per i *bovini*;
- **400 mq.** per i *suini*;
- **1000 mq.** per allevamenti *avicoli e cunicoli*.

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

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

Distanze minime:

- dell'abitazione dai confini di proprietà = ml. **10,00** (ml. **5,00** per ampliamenti)
- tra gli edifici rustici = ml. **5,00**
- dell'abitazione dagli edifici rustici = ml. **10,00** (ml. **5,00** per gli ampliamenti)
- degli edifici rustici dai confini = ml. **10,00** (ml. **5,00** per ampliamenti);
- degli edifici dalle strade = vale quanto indicato all'art. **68**;
- l'abitazione con gli edifici rustici e questi fra di loro possono essere costruiti anche a contatto, in armonia con le tipologie rurali tipiche della zona.

Sono considerate costruzioni adibite ad allevamenti zootecnici di tipo interaziendale, cooperativistico e cosiddetto "industriale" di cui al punto b) dell'art. **114.1**, tutti gli allevamenti che necessitano di locali e strutture tali da superare gli indici consentiti per quelli aziendali, precisati nei commi precedenti, e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, dell'annessione o contiguità al fondo produttore delle materie primarie atte allo svolgimento dell'attività.

Si applicano per tali impianti i seguenti indici:

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

Distanza dei fabbricati:

- dai confini o da altre costruzioni = **10 ml.**
- degli edifici dalle strade = vale quanto indicato all'art. **68**;
- dalle strade comunali = **20 ml.**;
- dai nuclei di case di civile abitazione (intesi secondo definizione ISTAT)= ml. **300**;
- dal perimetro dei centri abitati (secondo gli artt. 13 e 33 della L.R. n. 47 del 7/2/1978 e successive modifiche e integrazioni) valgono le distanze indicate sulle tavole di P.R.G. e sul Piano per gli Insediamenti suinicoli.

Per le costruzioni di cui alla lettera d) e) ed f) del 1° comma dell'art. 114.1, si interviene mediante piano di utilizzo da approvare in Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art. 29 L.R. n.47/1978.

Per le costruzioni di cui alla lettera d) del 1° comma dell'art. **114.1**, gli indici che si applicano sono:

- *SL max* = **200 mq.**;
- *H max* = ml. **6,00**;
- *Lotto minimo* = **1.000 mq.**;

Distanze minime:

- *dai confini di proprietà* = ml. **5,00**
- *dalle strade* = vale quanto indicato all'art. **68**;

Per le costruzioni di cui alla lettera e) del 1° comma dell'art. **114.1** gli indici sono:

- *Uf* = *indice di utilizzazione fondiaria* = **0,30** mq/mq. di cui può essere utilizzato per alloggi di custodia una quantità pari al **15%** della Superficie effettivamente utilizzata e comunque non superiore a **180 mq.** aumentabile fino a **300 mq.** qualora si preveda l'assunzione di due custodi e la potenzialità dell'impianto lo richieda;
- *H max* = ml. **7,00** per la residenza;
- *Unità minima di intervento* = **10.000 mq.**;
- *Lotto minimo* = **2.000 mq.**;
- *Dm* = distanza dai confini = ml. **10**;
- *Dm* = degli edifici dalle strade = vale quanto indicato all'art. **68**;

Per gli interventi per serre di tipo industriale previsti alla lettera f) del 1° comma dell'art. **114.1** si applicano i seguenti indici:

- *UM* = **5.000 mq.**;
- *Uf* = **0,80** mq/mq di cui può essere utilizzata per alloggio di custodia il **15%** della superficie effettivamente utilizzata e comunque non superiore a **180 mq.** aumentabile fino a **300 mq.** qualora si preveda l'assunzione di due custodi e la potenzialità dell'impianto lo richieda;
- *H max* = ml. **7,00** per la residenza;
- *Dm* = distanza dai confini = ml. **5**;
- *Dm* = degli edifici dalle strade = vale quanto indicato all'art. **68**;

Gli spandimenti e gli stoccaggi di liquame sono disciplinati dal Regolamento Comunale d'Igiene e da quanto previsto dalla L.R. 50/1995; ai rimanda l'individuazione delle distanze ad avvenuta approvazione del Nuovo Regolamento Comunale d'Igiene.

114.6*Classificazione delle Zone Agricole Normali*

La zona agricola normale comprende n.5 Sottozone:

1. zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua **E1**
2. zone di tutela di beni di interesse storico-archeologico **E2**
3. zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale **E3**

3. zone di rispetto cimiteriale **E4**
4. zone di rispetto stradale **E5**
5. zone agricole di rispetto all'abitato **E6**

114.7

Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua **E1**

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

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

- a) linee di comunicazioni viarie, ferroviarie anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) invasi ad usi plurimi;
- d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico

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

La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma, si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

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

- a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal piano regolatore generale in conformità alla L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modifiche e integrazioni;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del piano paesistico;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali, e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, tutto nei limiti previsti dalle norme di P.R.G.;

- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazione, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e. la realizzazione d'impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di compressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili.

Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali e interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambienti territoriali interessati.

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

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

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

114.8

Zone di tutela di beni di interesse storico-archeologico E2

Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico archeologico,

Le aree ricadenti nelle zone di cui al presente articolo hanno di norma destinazione d'uso agricola e sono conseguentemente assoggettate alle prescrizioni relative alle zone agricole dettate dalle leggi regionali e dalla pianificazione regionale, provinciale, comunale, con le ulteriori prescrizioni seguenti:

- nelle zone di tutela di beni di interesse storico-archeologico è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi stessi; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale;
- nelle zone di cui al presente articolo, sono vietati gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura.

Nell'ambito delle aree di cui al precedente comma, sono comunque consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti edilizi esistenti;

b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

114.9

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale E3

In dette zone sono consentiti interventi finalizzati alla pubblica fruizione dei beni tutelati, attraverso la realizzazione di:

- a) attrezzature culturali e ricreative mediante il recupero degli edifici esistenti;
- b) parchi periurbani con attrezzature amovibili e precarie;
- c) percorsi e spazi di sosta pedonali;
- d) zone alberate di nuovo impianto.

114.10

Zone di rispetto cimiteriale E4

In queste zone sono vietate nuove costruzioni ed ampliamenti di quelle esistenti.

Per tutti gli altri interventi si applicano le norme di P.R.G. relativamente alla classificazione degli edifici e alle modalità di intervento ammesse per essi.

114.11

Fasce di rispetto stradale E5

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

Per gli altri edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione previsti dalla classificazione di P.R.G.; eventuali ampliamenti, se ammessi, non dovranno ridurre la distanza strada-edificio esistente, consentendo quindi gli ampliamenti laterali e retrostanti il fabbricato.

E' consentito, altresì, previa convenzione con il Comune con concessione gratuita dell'area necessaria all'ampliamento stradale, il trasferimento della volumetria esistente, maggiorata dell'eventuale ampliamento ammesso, all'interno dell'unità poderale di pertinenza, a fronte della demolizione totale dell'edificio esistente

Per la viabilità di progetto le fasce di rispetto sono individuate nelle tavole di P.R.G. Per la viabilità esistente le fasce di rispetto, al di fuori delle zone urbanizzate secondo le previsioni del PRG, saranno determinate con l'apposito atto di classificazione delle strade (art. 2, 16, 17 e 18 del DPR 495/92) da parte degli enti proprietari.

In attesa della suddetta classificazione, definitiva, valgono le norme del Decreto Interministeriale n. 1404 del 1.4.1968

114.12

Zone agricole di rispetto all'abitato E6

Le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento e gli indici in dette zone sono i medesimi delle zone agricole normali con la limitazione di non ammissibilità di allevamenti zootecnici anche di tipo integrativo dell'azienda; gli allevamenti esistenti, se dismessi, non potranno più essere destinati al medesimo uso; per essi non è prevista la possibilità di ampliamenti.

114.13*Modalità di intervento per gli immobili esistenti*

Gli immobili con caratteristiche storiche o strutturali ricadenti al di fuori dei centri urbanizzati, sono stati classificati nelle seguenti categorie:

- a) immobili di valore *architettonico*;
- b) immobili di valore *tipologico*;
- c) immobili di valore *ambientale*.
- d) immobili non classificati

In caso di individuazione cartografica di più immobili, l'immobile vincolato è quello documentato nella schedatura fotografica e in caso di più presenze nella foto, il vincolo si riferisce al fabbricato principale.

Tale classificazione è documentata sulla base di un'apposita schedatura depositata presso l'Amministrazione Comunale ed è individuata nella cartografia di Piano.

Sugli immobili di cui al punto a) sono consentiti unicamente interventi di restauro scientifico; sono vietati ampliamenti di qualsiasi natura e la demolizione, ad esclusione delle sole superfetazioni

Sugli immobili di cui al punto b), oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B.

Sugli immobili di cui al punto c) oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

- a) Per gli edifici di cui ai punti a), b) e c) del 1° comma del presente articolo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con asservimento dell'area cortiliva; le nuove destinazioni d'uso possono essere esclusivamente di tipo a)-b1)-b3)-d)-e) di cui all'art.77 delle presenti norme e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici e con il contesto ambientale (la dimensione minima di ogni singolo alloggio non potrà essere inferiore a 100 mq di S.L. e possono essere previsti max 3 alloggi nell'intero fabbricato oggetto di recupero; è consentita la deroga al solo parametro dimensionale minimo di superficie lorda (100 mq.) nel solo caso in cui le dimensioni complessive dell'edificio oggetto di recupero non consentano il rispetto di tale parametro)

Sugli immobili di cui al punto d) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, precisando che solo nel caso di edifici ricadenti nella fascia di rispetto stradale l'intervento di demolizione e ricostruzione - maggiorato dell'eventuale ampliamento - è ammesso unicamente previa stipula di convenzione con il Comune per la cessione gratuita dell'area necessaria all'ampliamento stradale sulla base dello schema di cui alla deliberazione CC n. 42/99.

Gli interventi ammissibili sul restante patrimonio edilizio esistente nelle Zone E - punto d), 1° comma del presente articolo - non più funzionali alla attività agricola sono da attuarsi in conformità ai seguenti principi:

- a) per gli edifici con funzione abitativa è ammessa la possibilità di recupero per uso residenziale, dell'intero immobile ad esclusione delle successive superfetazioni; in ogni caso; (la dimensione minima di ogni singolo alloggio non potrà essere inferiore a 100 mq di S.L. e possono essere previsti max 3 alloggi nell'intero fabbricato oggetto di recupero; è consentita la deroga al solo parametro dimensionale minimo di superficie lorda (100 mq.) nel solo caso in cui le dimensioni complessive dell'edificio oggetto di recupero non consentano il rispetto di tale parametro)

- b) per gli edifici con funzione non abitativa è ammessa la possibilità di recupero esclusivamente con destinazione servizi, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
- c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml. 2,50.

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

Tutti gli interventi di recupero per funzioni non connesse all'attività agricola, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna alla realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione di aree di pertinenza, manutenzione di drenaggi; opere di consolidamento idrologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione degli scarichi, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della legge 10/1977.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso a residenza di tipo non agricolo, è consentito l'ampliamento "una tantum" del solo fabbricato di abitazione principale, per l'adeguamento delle esigenze abitative e funzionali, nella misura massima del 25% della SL esistente del fabbricato principale adibito ad abitazione (escludendo dal calcolo sia la SL dei servizi agricoli che la SL degli eventuali fabbricati separati adibiti a servizi), garantendo in ogni caso la possibilità di un ampliamento minimo pari a 100 mq. di SL..

114.14

Vincolo di rispetto delle falde idriche

In tutto il territorio comunale l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento, per qualsiasi utilizzo di falde acquifere e di gas naturale è condizionata alla Autorizzazione dell'Ufficio competente provinciale, previa presentazione da parte del richiedente della documentazione contenente le quantità che si intendono prelevare l'indicazione dalle falde o dei giacimenti.

L'apertura di nuovi scarichi liquidi e solidi in tutto il territorio comunale sottostà ad Autorizzazione del Sindaco rilasciata ai sensi della L.319/1976. L'utilizzo dei liquami e letami a scopo fertirriguo è autorizzato dalla Provincia ai sensi della L.R. 50/1995. Qualsiasi attività inerente la gestione dei rifiuti ed all'utilizzo dei fanghi di depurazione è regolamentata dal D. Lgs. 22/1997.

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

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

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

114.15

Letto dei corsi d'acqua

Sono quelli attualmente occupati dai corsi d'acqua naturali e artificiali.

Di tali zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla Pubblica Amministrazione sulla base di una specifica concessione, ove occorra.

In tali ambiti si applica quanto previsto dall'art. 18 delle norme di attuazione del piano paesistico regionale.

114.16

Mancata individuazione di attività esistente

Qualora la classificazione non avesse rilevato qualche attività connessa o non con la produzione agricola, a seguito di congrua dimostrazione, che tale attività preesisteva alla data di adozione delle presenti norme è possibile intervenire con i parametri previsti dall'art.114 (da 114.1 a 114.15).

114.17

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

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

1) All'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui al punto 3 del II° comma dell'art.13 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni:

- La realizzazione di nuove linee B.T., M.T., A.T. deve attenersi a quanto prescritto della specifiche disposizioni di legge statali e/o regionali (L.R. 10/93 e successive modificazioni e integrazioni)

2) Per le cabine di trasformazione secondarie dovranno essere utilizzate, quando tecnicamente possibile, le tipologie "minibox" e interrate.

3) In tutto il territorio comunale sono individuate le seguenti *Aree di rispetto* per gli elettrodotti esistenti ad A.T. con conduttori nudi (III Categoria) di cui al D.P.C.M. 23.4.1992 ed eventuali modificazioni:

- a) Elettrodotti 132-150 kv: area circolare avente per centro il conduttore ed un raggio di **10 ml.**
- b) Elettrodotti 220 kv: area circolare avente per centro il conduttore ed un raggio di **18 ml.**
- c) Elettrodotti 380 kv: area circolare avente per centro il conduttore ed un raggio di **28 ml**

114.18

Unità di paesaggio

Le tavole di progetto della V.G. perimetrano le unità di paesaggio di rango comunale ai sensi dell'art. 6 della normativa di attuazione del P.T.P.R ed in particolare:

1. Zone edificate;
2. Zone arginate;
3. Zone umide.

Dette zone sono rispettivamente regolate dagli art. 109, 110, 111, 113, 114.7 e 114.9 delle presenti norme.

La cartografia di analisi e di progetto della V.G. individua altresì l'assetto poderale secondo la rilevazione catastale più aggiornata.

114.19

Viabilità storica

Si considera viabilità storica quella che risulta individuata dalla cartografia del primo catasto dello stato nazionale per la parte più propriamente urbana, nonché quella individuata dalla cartografia I.G.M. di primo impianto per la parte extraurbana.

Detta viabilità, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.

La viabilità storica extraurbana deve essere tutelata sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali sia per quanto attiene gli arredi e le pertinenze; essa è individuata all'interno delle tavole di analisi e di progetto della V.G..

Art. 115

Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale: Zone omogenee F

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

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

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

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

1. Zone per servizi pubblici e amministrativi di livello comunale o sovracomunale **F1**;
2. Zone per servizi tecnologici **F2**;
3. Zone per parchi periurbani **F3**;
4. Zone cimiteriali **F4**;

115.1

Zone per servizi pubblici e amministrativi di interesse comunale o sovracomunale F1

Le zone **F1** per servizi pubblici o amministrativi di interesse comunale o sovracomunale sono destinate ad attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H_{max} = 10,50$ m.
- *Parcheggi*: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata;
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade come da art. specifici

115.2

Zone per servizi tecnologici F2

Le zone **F2** per servizi tecnologici sono destinate alla installazione di impianti tecnologici (centrali elettriche, telefoniche, impianti di depurazione, metanodotti, etc.), e di attrezzature tecnico distributive in genere.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- $Uf = 0,60$ mq/mq.
- Parcheggio: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata;
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade come da art. specifici, precisando che con riferimento ai soli manufatti tecnologici – destinati pertanto ad ospitare attrezzature e senza la presenza continuativa di personale - è consentito il posizionamento di tali attrezzature anche sui confini di proprietà e senza tenere conto delle distanze tra edifici.

115.3

Zone per parchi periurbani F3

Le zone **F3** sono destinate a parchi periurbani e sono destinate alla ricreazione, al riequilibrio ecologico, allo sport ed al tempo libero.

In dette aree è vietata ogni nuova edificazione tranne che per chioschi, ritrovi, bar e attrezzature pubbliche di arredo e servizio al parco nonché per strutture temporanee per spettacoli e manifestazioni varie.

Gli immobili esistenti in dette aree possono essere recuperati per la realizzazione di ritrovi, bar, ristoranti, giochi per bambini, attrezzature didattico-culturali (musei, centri di documentazione ...), per lo sport e per lo spettacolo. Dette destinazioni dovranno essere corredate da spazi di parcheggio in misura minima pari al 1% della *St*.

Tali impianti possono essere eseguiti e gestiti da privati mediante convenzione con il Comune.

115.4

Zona cimiteriale F4

Le zone **F4** cimiteriali sono destinate alle attrezzature cimiteriali; di esse non fanno parte le relative zone di rispetto che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. In dette zone è possibile realizzare parcheggi, che in caso di ampliamenti, devono soddisfare un indice di **0,50** mq/mq di *Sf* (ricavabili anche nelle zone di rispetto).

Art. 116

Aree destinate a servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo: Zone omogenee G

Le zone territoriali omogenee "G" sono destinate a servizi pubblici di quartiere, o di complesso insediativo; comprendendo le seguenti sottozone:

1. Zone per l'istruzione **G1**;
2. Zone per le attrezzature di interesse comune in genere **G2/1**,
3. Zone per le attrezzature religiose **G2/2**;
4. Zone per parcheggi pubblici **G3**;
5. Zone a verde pubblico **G4**.

116.1

Zone per l'istruzione G1

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

Per queste zone valgono i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H_{max} = 10,50$ m.
- *Parcheggi*: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata;
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade come da art. specifici.

116.2

Zone per attrezzature di interesse comune G2/1

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

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

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

- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H_{max} = 10,50$ m.
- *Parcheggi*: nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile:
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade come da art. specifici.

116.3

Zone per attrezzature religiose G2/2

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

- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H_{max} = 10,50$ m. (con eccezione dell'eventuale campanile)
- *Parcheggi*: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata;
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade come da art. specifici.

116.4

Parcheggi pubblici G3

Gli spazi destinati a parcheggi pubblici individuati nelle tavole di P.R.G. esistenti o da realizzare, concorrono, insieme a quelli derivanti dagli interventi edilizi diretti o dagli interventi urbanistici preventivi, al soddisfacimento dello standard prescritto dalla L.R. 47/78 così come modificata dalla L.R. 23/80.

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

116.5

Zone a verde pubblico G4

Tali zone sono destinate alla realizzazione di un sistema coordinato di parchi pubblici, di aree e attrezzature per il gioco, il riposo, il tempo libero e lo sport, sia a scala urbana che a scala di vicinato.

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

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

Modalità d'intervento:

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

Per le zone a verde pubblico è individuata una sottozona:

G4/1 (*Limite dell'abitato*) Consiste in una fascia di verde pubblico della larghezza di m. **13** con funzione di limite della città costruita e come attrezzatura continua per il tempo libero. Va realizzata in forma di filare doppio, con passo di **6 m.** x **6 m.** posizionati al centro della fascia a **3,5 m.** dai bordi di Tigli (Tiglio nostrale/*Tej*) con sentiero centrale delimitato, in terra battuta ben drenata, di almeno **3 m** di larghezza.

Art. 117

Alberature Esistenti e di Nuovo Impianto

In tutti i progetti di concessione dovrà essere preferibilmente inclusa la planimetria dettagliata, in scala non inferiore a 1:500, della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivazione e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.)

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

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

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

Abete/*Abed*, Acero minore/*Opi pecul*, Acero oppio/*Opi*, Agrifoglio (Pizzicatopo)/*Agrifoi* (*Vescc*), Ailanto glanduloso/*Acacia o Cacia*, Alberaccio/*Albaraz*, Albicco comune/*Mugnegh*, Alloro comune/*Mlori*, Arancio/*Melaranz*, Betula bidollo/*Bdoll*, Betula pelosa/*Bdola*, Betula pendola/*Bdola* (*Bdulena*), Bossolo o Bosso/*Boss*, Carpino comune/*Kerpan*, Carpino carpinella/*Carpnèla*, Carrutobio/*Carabèla*, Castagno selvatico/*Castagn*, Ciliegio o Pruno ciliegio/*Zris*, Cipresso piramidale/*Zipress*, Corniolo vero/*Curnioll*, Cotogno nostrale/

Melcudogn, Ellera comune/*Rela*, Faggio/*Faz*, Frassino comune/*Frassan*, Felce/*Felsa*, Fusaria appenninica/*Evonim*, Gaggia bianca/*Gaza*, Ginepro comune/*Zanevar*, Ginestra/*Zinestra*, Ippocastano o C.d'India/*Castagn d'endia*, Giulliollo o Ramno giuggiolo/*Zezul*, Limone (Cedro acido)/*Limon*, Ligustro comune/*Ulivèla*, Magnolia acuminata/*Magnoglia*, Mandorlo comune/*Amandul*, Mandorlo pesco/*Persgh*, Melagrano comune/*Melgarnè*, Melo/*Mel*, Moro bianco/*Morr (Gels)*, Moro necro/*Morr-nigar*, Nespolo comune/*Nesoul*, Nocciuolo avellana/*Avulan*, Noce comune/*Nosa*, Oleandro/*Leandar*, Olivo comune/*Uliv*, Olmo nostrale/*Ojum*, Ontano comune od Alno/*Untan*, Orno od Avornio/*Orn*, Pero comune/*Per*, Pesco/*Persgh*, Pino/*Pen*, Pioppo piramidale o italico/*Piopp o Piopa*, Pioppo tremulo/*Piupena*, Platano orientale/*Platan*, Platano occidentale/*Platan*, Pruno o Prugno comune/*Progn*, Quercia cerro/*Rovra cedra*, Quercia elce/*Rovra verda*, Quercia comune o Rovere/*Rovra*, Rosa selvatica (scarnicchia)/*Rosa sambagta*, Robinia/*Ruben*, Robinia falsa gaggia/*Marugon*, Rovo (Spino moro)/*Spen-arvigh*, Salice bianco/*Spen-bianch*, Salice giallo/*Spen-zal*, Salice rosso/*Spen-rosa*, Salice piangente/*Spen-pianzent*, Sambuco comune/*Sambugh*, Sgarzolezza (Sparago del bosco)/*Spaz*, Sanguinello/*Sangunela*, Scopa meschina/*Savanela*, Scopa da granata/*Scova*, Sorbo comune/*Sorb*, Scorpo lazzeruolo/*Pumariel*, Spino bianco/*Spen bianc*, Spino Marruco/*Spen marugg*, Spino Cervino/*Spen sarsol*, Susino o Pruno susino/*Susen*, Tamarese comune/*Tamares*, Tasso/*Tass*, Tiglio nostrale/*Tej*, Vite comune/*Vida*, Vitalba/*Videiba*.

Titolo IV **NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 118 **Deroghe**

Possono essere autorizzati interventi in deroga alle presenti norme solo ai sensi delle Leggi vigenti in materia e in particolare dell'art. 54 della L.R.47/1978 e successive modifiche e integrazioni, per deroghe relative a impianti, edifici pubblici, ed impianti tecnologici (con relativi vani) resi indispensabili dall'entrata in vigore di nuove norme.

Art. 119 **Norme Transitorie**

L'adozione in Consiglio Comunale della presente V.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le istanze di concessione e autorizzazione edilizia presentate da tale data.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data anteriore l'adozione della presente V.G. rimangono valide fino alle scadenze previste dalla vigente legislazione urbanistica e comunque dagli atti amministrativi citati.

Sono fatti salvi i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata già approvati alla data di adozione delle presenti norme, purché tuttora vigenti e per il periodo di loro validità, comunque non eccedenti i **10** anni dalla data della loro approvazione; ciò vale anche per quelli approvati dal Consiglio Comunale e non ancora convenzionati, purché la stipula della convenzione stessa avvenga entro sei mesi dalla data di comunicazione al privato dell'avvenuta approvazione e comunque entro sei mesi dalla data di adozione del presente piano.

Sono fatte salve, inoltre, le norme regolanti le aree oggetto di variante speciale al P.R.G. approvata con deliberazione N°70 del 24.10.97; in particolare i lotti di via Falcone/Borsellino potranno essere oggetto di Piano Convenzionato, ammettendo distanze inferiori dalle strade rispetto a quelle previste dalla norme suddette, previa approvazione di progetto Planivolumetrico da parte del C.C.

Ai fini dell'applicazione del Titolo IV della L. 457/78 e successive modifiche, sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero e ai piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale, tuttora vigenti per il periodo di loro validità.