



PROVINCIA DI RAVENNA
Allegato G-6 alla deliberazione
della Giunta n. 7 del 15-1-1997

Il Dirigente del Settore
Assetto, Tutela e Valorizzazione
del Territorio
(Arch. Alessandro Gatti)

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

Sindaco: Daniele Bassi

Segretario Comunale: dott. Renzo Preti

Assessore all'Urbanistica: arch. Mirella Dal Fiume

Capo Ufficio Tecnico: geom. Marco Cerfogli

Capo Settore Urbanistica: arch. Mauro Falconi

Progettisti (Incarico D.G.M. n.110 del 9.3.93):

arch. Erminio Ferrucci, Lamberto Rossi (*Coordinatore*)

Collaboratore: arch. Anna Bovoli

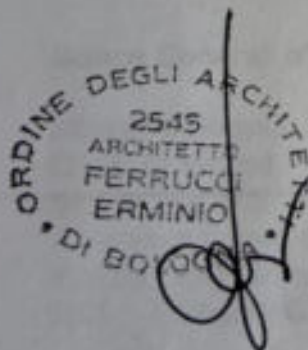
Digitalizzazione Grafici: p.i. Silvano Zaccari, Davide Angelini

Maggio 1996

Adottato con D.C.C. n. 92 del 3.11.94

Controdedotto con D.C.C. n. 22 del 3.3.95

Parere Provinciale: D.G.P. n. 176 del 23.2.96



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Indice

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

- Art. 4 Parametri Urbanistici
Art. 5 Destinazioni d'Uso
Art. 6 Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente
6.1 Manutenzione Ordinaria
6.2 Manutenzione Straordinaria
6.3 Restauro e Risanamento Conservativo
6.4 Recupero Primario e Secondario
6.5 Ristrutturazione Edilizia
Art. 7 Edificabilità e Interventi di Nuova Costruzione
Art. 8 Urbanizzazioni e Standards di Piano
8.1 Opere di Urbanizzazione Primaria
8.2 Opere di Urbanizzazione Secondaria
8.3 Standards di Piano
Art. 9 Parcheggi
Art. 10 Il Sistema del Verde

Titolo III Modalità d'Attuazione della Variante

- Art. 11 Livelli e Programmazione degli Interventi
Art. 12 Unità Minima d'Intervento
Art. 13 Intervento Edilizio Diretto
Art. 14 Intervento con Piano Unitario
Art. 15 Intervento Urbanistico Preventivo
15.1 Piani particolareggiati di iniziativa privata

Titolo IV Norme Generali d'Intervento sul Territorio

- Art. 16 Altezze e Densità
Art. 17 Distanze Minime
Art. 18 Strade Esistenti
Art. 19 Alberature Esistenti e di Nuovo Impianto
Art. 20 Edilizia Commerciale
20.1 Comparti Commerciali Omogenei

Titolo V Norme di Zonizzazione

- Art. 21 Zone Territoriali Omogenee
Art. 22 Centri d'Interesse Storico-Artistico e Ambientale: Zone Omogenee A

- Art. 23 Classificazione delle Unità Edilizie in Zona A: Categorie d'Intervento
- 23.1. Restauro Scientifico: A1
 - 23.2 Restauro e Risanamento Conservativo: A2
 - 23.2.1 Restauro e Risanamento Conservativo tipo A: A2.1
 - 23.2.2 Restauro e Risanamento Conservativo tipo B: A2.2
 - 23.2.3 Ripristino tipologico: A2.3
 - 23.2.4 Demolizione: A2.4
 - 23.2.5 Recupero e Risanamento Aree Libere: A2.5
 - 23.3 Ristrutturazione Edilizia: A3
 - 23.3.1 Ristrutturazione Edilizia: A3.1
 - 23.3.2 Ripristino Edilizio: A3.2
 - 23.3.3 Ristrutturazione Speciale: A3.3
 - 23.4 Ristrutturazione Urbanistica: A4
- Art. 24 Zone Residenziali Urbanizzate e d'Espansione
- Art. 25 Aree di Completamento: *Zone omogenee B*
- 25.1 Zona Residenziale di Completamento o Sostituzione B1
 - 25.2 Zona Residenziale di Sostituzione Coordinata B2
 - 25.3 Zona Residenziale di Conservazione B3
 - 25.4 Zona Residenziale Speciale Saturata B4
- Art. 26 Aree di Espansione Residenziale: *Zone omogenee C*
- 26.1 *Zona Residenziale Semintensiva di Espansione C1*
 - 26.2 *Zona Residenziale Estensiva di Espansione C2*
- Art. 27 Aree Produttive: *Zone omogenee D*
- 27.1 Zona Produttiva - Saturata o di Sostituzione D1
 - 27.2 Zona Produttiva di Completamento D2
 - 27.3 Zona Produttiva di Espansione D3
 - 27.4 Zona Produttiva di Trasformazione Integrata D4
 - 27.5 Zona Commerciale D5
 - 27.6 Zona Alberghiera D6
 - 27.7 Zona con Area di Distribuzione del Carburante D7
- Art. 28 Aree Agricole Normali: *Zone omogenee E*
- 28.1 Destinazione d'uso in caso di intervento e modalità costruttive
 - 28.2 Strumenti di attuazione
 - 28.3 Soggetti attuatori
 - 28.4 Determinazione della superficie d'intervento
 - 28.5 Parametri edilizi d'intervento
 - 28.6 Classificazione delle Zone Agricole Normali
 - 28.7 Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua E1
 - 28.8 Zone di tutela di elementi della centuriazione E2
 - 28.9 Zona agricola di difficile scolo E3
 - 28.10 Zone di rispetto cimiteriale E4
 - 28.11 Fasce di rispetto stradale E5
 - 28.12 Zona di rispetto ferroviaria E6
 - 28.13 Zone agricole di rispetto all'abitato E7
 - 28.14 Edifici con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola E8
 - 28.15 Modalità di intervento per gli immobili esistenti
 - 28.16 Vincolo di rispetto delle falde idriche
 - 28.17 Letto dei corsi d'acqua
 - 28.18 Zone per attività estrattive
 - 28.19 Mancata individuazione di attività esistente
 - 28.20 Aree Studio
 - 28.21 Aree di rispetto degli elettrodotti
 - 28.22 Unità di Paesaggio
 - 28.23 Zone agricole per attività di apicoltura
 - 28.24 Zone di salvaguardia ferroviaria

- Art. 29 **Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale: Zone omogenee F**
29.1 Zone per servizi pubblici e amministrativi di interesse comunale o sovracomunale F1
29.2 Zone per servizi tecnologici F2
29.3 Zone per parchi di interesse territoriale F3
29.4 Zone cimiteriale F4

- Art. 30 **Aree destinate a servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo: Zone omogenee G**
30.1 Zone per l'istruzione G1
30.2 Zone per attrezzature di interesse comune G2/1
30.3 Zone per attrezzature religiose G2/2
30.4 Parcheggi pubblici G/3
30.5 Zone a verde pubblico G/4

Titolo VI Modalità Operative e Norme Transitorie e Finali

- Art. 31 Opere Soggette ad Asseverazione, Autorizzazione, Concessione
Art. 32 Modalità di Presentazione delle Istanze: Asseverazione per Opere Interne
Art. 33 Autorizzazione per Opere di Manutenzione Straordinaria
Art. 34 Asseverazione per Opere Conformi ai Piani di Dettaglio
Art. 35 Concessione Edilizia
Art. 36 Sanzioni
Art. 37 Deroghe
Art. 38 Norme Transitorie



Titolo I Disposizioni Generali

Art. 1

Finalità della Variante Generale

La Variante Generale (VG-PRG) al Piano Regolatore Generale vigente di Massa Lombarda 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 Massa Lombarda.

La VG-PRG definisce, coordina e controlla l'uso del territorio per uno sviluppo organico degli insediamenti residenziali e produttivi e delle infrastrutture tecnologiche connesse.

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 controdedotti:

a)	Relazione Tecnica con allegato Manuale d'Uso per il Recupero del Centro Storico	
b)	Norme Tecniche d'Attuazione	
c)	Relazione Geologica	
d)	Tavole:	
	ANALISI	
	Territorio Extra-Urbano	
A1	Previsioni dagli Strumenti di Pianificazione Sovracomunale	1:10.000
A2	Previsioni del Piano Paesistico Regionale	1:10.000
A3	Uso Reale del Suolo Agricolo	1:10.000
A12	Assetto Poderaie	
	A12.I-IV Quadranti	1:5.000
	A12.V Elenco delle Proprietà Poderali	
A4	Immobili di Valore Tipologico-Ambientale e Architettonico	
	A4.1 Individuazione e Classificazione degli Edifici	1:10.000
	A4.2 Stato di Conservazione	1:10.000
	A4.3 Utilizzo Attuale	1:10.000
	A4.4 Documentazione Fotografica	
	Territorio Urbano	
A5	Immobili di Valore Tipologico-Ambientale e Architettonico	1:5.000
A6	Zone Destinate a Servizi Pubblici	1:5.000
A7	Previsioni del Piano-Quadro del Parco degli Opifici	1:5.000
	Centro Storico	
A8	Caratteri e Consistenza degli Edifici	1:1.000

A9	Verde e Vuoti Urbani	1:1.000
A10	Circolazione Veicolare e Parcheggi	1:1.000
A11	Consistenza e Uso delle Proprietà Comunali	1:1.000

PROGETTO

Territorio Extra-Urbano

P1	Sintesi delle Previsioni di Piano	1:10.000
P2	Previsioni di Piano	
P2.I-IV	Quadranti del Territorio Comunale	1:5.000
P9	Unità di Paesaggio e Viabilità Storica	
P9.I-IV	Quadranti del Territorio Comunale	1:5.000

Territorio Urbano

P3	Territorio Urbanizzato e Area di Rispetto	1:5.000
P4	Previsioni di Piano	
P4.I	Quadrante: Massa Lombarda	1:2.000
P4.II	Quadrante: Fruges	1:2.000

Centro Storico

P5	Categorie di Intervento e Piani di Recupero	1:1.000
P6	Linee di Gronda Dominanti	1:1.000
P7	Comparti Commerciali Omogenei	1:1.000

Piano della Circolazione

P8	Infrastrutture: Viabilità Comunale, Tracciati e Sezioni Stradali	1:5.000,25
----	--	------------

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

Titolo II Definizioni

Art. 4 Parametri Urbanistici

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

a) *St/Superficie territoriale*

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

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

b) *St/Superficie fondiaria*

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

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

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

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

Comprende le aree destinate a:

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

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

E' la somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e per lo sport, nonché, gli spazi destinati ai parcheggi aventi interesse generale.

e) *Sm/Superficie minima d'intervento*

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

f) *Comparti urbanistici*

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

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

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

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

g) *D/Densità del Comparto*

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

h) *DMZ/Densità Media di Zona*

E' il rapporto tra volume edificabile e superficie territoriale *St* dell'area interessata.

i) *SU/Superficie Utile*

i1) *Superficie Utile Residenziale*

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

Vanno escluse le superfici per servizi accessori, quali:

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

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

i2) *Superficie Utile Terziaria*

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

i3) **Superficie Utile Produttiva**
Per Superficie Utile relativa alle attività produttive di cui alla categoria c)-produttive) si intende la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori terra ed entro terra, comprese le superfici coperte da tettoie, con esclusione soltanto della superficie relativa ai servizi igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. Nel caso di serbatoi, silos, ecc. la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante

i4) **Superficie Utile Attrezzature di Interesse Collettivo**
Per Superficie Utile relativa alle attrezzature di cui alle Zone Omogenee F e G, si intende la superficie utile abitabile, di cui al D.M. n. 801/1977, e cioè la superficie di pavimento dei locali misurata al netto di: murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi;

l) **SC/Superficie coperta**

Area costituita dalla proiezione orizzontale della costruzione.

m) **Ut/Indice di Utilizzazione territoriale**

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

n) **Ut/Indice di Utilizzazione fondiaria**

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

o) **Pe/Potenzialità edificatoria**

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

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

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

q) **V/Volume**

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

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

r) **H/Altezza del fabbricato**

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

s) **Abitante Teorico:**

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

t) **VL/Indice di visuale libera**

Esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ivi comprese quelle per la viabilità) o di proprietà e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso.

La sagoma dei fabbricati considerata in sezione trasversale, deve essere contenuta entro l'inclinata espressa da tale rapporto. Fanno eccezione i cosiddetti volumi tecnici. Si stabilisce per VL = 0,5. E' ammessa in ogni caso la ricostruzione a confine.

t1) **Volumi tecnici**

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

u) **SAU/Superficie agricola utilizzata**

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

Art. 5
Destinazioni d'Uso

Il cambio di destinazione d'uso è regolato dalla L.R. n.46/1988 così come modificata e integrata dalla L.R. n.6/95.

Sono altresì soggetti ad *Autorizzazione* ai sensi del comma 2 dell'Art.2 della L.R. n.46/1988 i cambiamenti di destinazione d'uso, anche non connessi a trasformazioni fisiche, che comportino la destinazione a una delle opere indicate all'Art.21 del Regolamento Regionale 13 Ottobre 1986 (BUR n.123 del 17.10.1986) cioè a opere comportanti particolari affollamenti oppure a opere di interesse strategico per l'organizzazione della protezione civile.

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

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

I mutamenti di destinazione d'uso tra categorie e anche tra sottocategorie all'interno della stessa categoria sono subordinati al rilascio di autorizzazione.

a) **funzione abitativa**

Comprende:

- Abitazioni, servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle, autorimesse private e simili, purché non superino il 25% di Su dell'unità edilizia); artigianato di servizio con Su non

superiore a 100 mq; attività professionali non occupanti più di 1/2 dell'unità immobiliare destinata all'abitazione del loro titolare e, comunque, non eccedenti 80 mq.

b) funzioni terziarie

Si articola in:

- b1) **funzioni direzionali**, ivi comprese le attività finanziarie, assicurative e gli studi professionali;
- b2) **funzioni commerciali**, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;
- b3) **funzioni di servizio**, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private;
- c) **funzioni produttive** di tipo manifatturiero a eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) **funzioni agricole** o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- e) **funzioni alberghiere** e comunque per il soggiorno temporaneo;

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

Art. 6

Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente

6.1

Interventi di Manutenzione Ordinaria

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

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

a) Opere Interne

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

b) Opere Esterne

- Pulitura, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o tinte esistenti
- Pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di: infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, elementi architettonici
- Rifacimento parziale di rivestimenti esterni

- Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, canne di aspirazione, camini senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali
- Sono assimilabili a interventi di *Manutenzione Ordinaria*: la messa a dimora di doppi vetri su infissi originali, le impermeabilizzazioni (guaine, trattamenti, taglia-muro) che non abbiano rilevanza estetica.

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

Art. 6.2

Interventi di Manutenzione Straordinaria

Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma dell'art.42 della L.R. n.47/1978 modificata ex Legge n.23/1980, sono interventi di *Manutenzione Straordinaria* le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e/o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Sono pertanto di *Manutenzione Straordinaria* i seguenti interventi:

a) Opere Interne

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

Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'art.26 della L. n.47/1985, sono assoggettati ad *Asseverazione* per opere interne.

b) Opere Esterne

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

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

... o sostituzione di vetrine con modifica del tipo, colore o materiale

Gli interventi di cui sopra, così come i successivi interventi di *Restauro, Risanamento Conservativo, Ripristino tipologico, Ristrutturazione edilizia e Urbanistica*, sono sottoposti ai Piani di Dettaglio di cui all'Allegato alle presenti Norme.

6.3

Restauro e Risanamento Conservativo

Si definiscono opere di restauro e risanamento conservativo l'insieme sistematico di interventi che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

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

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

6.4

Recupero Primario e Secondario

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

In particolare tali opere sono:

- *demolizioni*: comprendono solo quelle strutturali o relative a parti comuni;
- *fondazioni e sottofondazioni*
- *strutture interne*: solo quelle poste a confine fra alloggio e parti comuni e fra i locali di uso comune
- *scale comuni*
- *coperture*
- *impermeabilizzazioni e coibenze*: con eccezione di interventi interni agli alloggi di controsoffittatura, coibentazione di pavimenti o di divisori, rinforzi della coibentazione delle pareti perimetrali realizzati con le finiture del paramento interno;
- *intonaci esterni*
- *intonaci interni delle parti comuni*
- *opere da stuccatore*
- *verniciatura, tinteggiatura esterna e delle parti interne comuni*
- *rivestimenti interni ed esterni delle parti comuni*



- *serramenti interni*: solo quelli di comunicazione tra parti comuni e parti di alloggio o di accessori all'alloggio (portoncino di ingresso agli alloggi, porte cantine, ...)
- *opere in ferro*
- *sistemazioni esterne*
- *pavimenti esterni e interni di parti comuni*
- *commissioni con edifici adiacenti*
- *allacciamenti elettrico, idrico, telefonico, fognario, gas*: compreso contributi enti erogatori impianto termico
- *impianti centralizzati*: opere di allacciamento e finitura della centrale termica
- *impianti singoli*: opere di allacciamento e di predisposizione del locale
- *impianto idrico sanitario e fognario*: allacciamento, predisposizione locale contatore, canalizzazioni comuni, eventuale autoclave e relativo locale, allacciamento alla fogna pubblica e/o altre opere di smaltimento, canalizzazione verticale comune con la sola esclusione della rete di piano relativa ai singoli alloggi.

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

6.5

Ristrutturazione Edilizia

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

Art. 7

Edificabilità e Nuova Costruzione

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

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

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

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

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

sabbia, ghiaia e terra, alla escavazione per formazione di invasi artificiali, alla perforazione di pozzi, ai movimenti di terra.

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

Art. 8 **Urbanizzazioni e Standards di Piano**

8.1

Opere di Urbanizzazione Primaria

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

8.2

Opere di Urbanizzazione Secondaria

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

8.3

Standards di Piano

Gli standard adottati per le urbanizzazioni secondarie sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Art. 9 **Parcheggi**

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

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

1) Parcheggi privati

In tutti gli interventi di nuova edificazione e ricostruzione, tranne quelli ricadenti in Zona E, dovranno essere previsti parcheggi privati nelle misure minime di seguito menzionate, da ricavare come posti macchina all'aperto o al coperto (misura netta max computabile per ogni posto auto 20 mq comprensivo degli spazi di manovra)

Quote di parcheggio privato:

- a) *Residenza:*
 - 1 mq ogni 10 mc (L. 122/89 art.2 2°Comma)
 - e comunque, almeno:
 - 1 posto auto per alloggio (compreso nello standard della L.122/89)
- b) *Attività alberghiere - direzionali - industriali - artigianali - commerciali all'ingrosso*
 - 1 mq ogni 10 mc (L. 122/89 art.2 2°Comma)
 - + 15 mq ogni 100 mq di Su
- c) *Attività commerciali*
 - Per unità con meno di 400 mq di superficie di vendita:
0,5 mq per 1 mq S utile
 - Per unità con più di 400 mq di superficie di vendita:
1 mq per 1 mq S utile

2) Parcheggi pubblici

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

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

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

Le eventuali superfici destinate a verde, onde favorire la realizzazione di parcheggi alberati, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, senza con ciò incidere nel rapporto di cui sopra, purché tale

superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

Nel caso di recupero del patrimonio esistente all'interno della zona A, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, non vi è l'obbligo della realizzazione degli standards di parcheggio privato di cui al comma 2°.

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

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

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

- a) non deve essere conteggiato ai fini degli indici edilizi, limitatamente alle zone A, e, anche se ottenuto in soprassuolo, è esentato dagli oneri di urbanizzazione;
- b) può essere allestito in silo adiacente, meccanizzato e non, sotterraneo e non, all'interno della area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento;
- c) può essere soddisfatto, in assenza di spazi idonei all'interno dell'area di pertinenza, nelle aree e negli edifici 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.

Art. 10 Il Sistema del Verde

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

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

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

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

Nel progetto di concessione dovrà essere inclusa la planimetria dettagliata della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivazione e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione degli alberi e arbusti.

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

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

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

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

Modalità d'Attuazione della Variante Generale

Art. 11

Livelli e Programmazione degli Interventi

La presente Variante Generale prevede tre possibili livelli di attuazione:

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

Sono strumenti di programmazione ai fini attuativi della presente VG-PRG i **Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA)** di cui all'Art. 13 della L. 10/1977 e i **Programmi Integrati** di cui alla Delibera CIPE in data 16.03.1994.

Per quanto riguarda i **Programmi Integrati di Intervento** la loro adozione da parte dell'Amministrazione Comunale ne comporta l'automatica inclusione nel PPA.

Art. 12

Unità Minima d'Intervento

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

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

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

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

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

Art. 13

Intervento Edilizio Diretto

Tale intervento consiste nella edificazione mediante presentazione di progetto edilizio, si attua ove previsto dalla normativa di attuazione della zona a condizione che:

- 1) siano garantite l'esistenza o l'esecuzione delle opere e la cessione gratuita delle aree relative all'urbanizzazione primaria;
- 2) non siano in contrasto con le indicazioni del piano programma di attuazione del P.R.G.

Art. 14 **Intervento con Piano Unitario**

Tale intervento consiste nell'edificazione previo redazione di un piano di intervento coordinato di iniziativa pubblica o privata, interessante l'intera area di intervento

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

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

Tali Piani sono altresì ammessi per gli interventi relativi alla sistemazione di: edifici pubblici e aree di pertinenza, aree pubbliche, percorsi e aree libere in genere; e per la definizione di specifici piani di settore attuativi dei Piani di Dettaglio di cui all'Allegato alle presenti norme.

I *Piani Unitari Comunali* sono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale con la procedura di cui all'art. 29 L.R. n. 47/78.

Art. 15 **Intervento Urbanistico Preventivo**

Sono strumenti di attuazione di carattere preventivo i *Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata*, i *Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica e Privata*, i *Piani di Edilizia Economica e Popolare* e i *Piani per gli Insediamenti Produttivi*; tali strumenti attuano la presente disciplina particolareggiata e seguono le procedure di cui alla L.R. n. 46/1988.

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

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

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

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

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

vicinato, delle aree cortilive interne, dello schema di massima dell'impianto di illuminazione pubblica

Nelle zone aventi unica destinazione di P.R.G. i capitoli servono come prescrizioni per la stesura del p

Nel computo della *Ut* si considerano anche g' del PP e confermati.

Nei casi in cui il piano particolareggiato int zone di P.R.G. il valore massimo di *Ut* è dato dall:

15.1

Piani particolareggiati di in

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

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

L'autorizzazione è subordinata, oltre che alla rispondenza alle previsioni di P.R.G. e ai programmi dell'Amministrazione, anche alla stipula di una convenzione tra il Comune e la proprietà interessata con le procedure previste dall'art. 24 L.R. n. 47/1978.

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

- 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;
- 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;
- i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- 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;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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

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

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).

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, 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.



Handwritten signature and circular stamp of the Municipality of Cuneo.

Titolo IV Norme Generali d'Intervento sul Territorio

Art. 16 Altezze e Densità Media Zona

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..

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

Art. 17 Distanze Minime

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

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

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

Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a ml. 7,00 è ammesso un minimo distacco di questi dai confini di proprietà e di zona di ml. 3,00 e tra pareti finestrate e non, di ml 6,00

Tale minimo può essere ridotto a ml. 1,50 per quelle zone che risultino completamente edificate e urbanizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e dove si sia costruito con l'applicazione di distanza dai confini uguali o inferiori a ml 3,00; è comunque vietato edificare a una distanza dalla strada inferiore a ml 5,00.

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

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

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

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

Art. 18 Strade Esistenti

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

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

Art. 19 Alberature Esistenti e di Nuovo Impianto

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

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

Abete/Abed, Acero minore/Opi pecul, Acero oppio/Opi, Agrifoglio (Pizzicatopo)/Agrifoi (Vescc), Ailanto glanduloso/Acacia o Cacia, Alberaccio/Albaraz, Albicco comune/Mugnegh, Alloro comune/Miori, Arancio/Melanz, Betula bidollo/Bdoli, Betula pelosa/Bdola, Betula pendula/Bdola (Bdulena), Bosso/Bosso/Boss, Carpino comune/Kerpan, Carpino carpinella/Carpnola, Carrubio/Carabèla, Castagno selvatico/Castagn, Ciliegio o Pruno ciliegio/Zris, Cipresso piramidale/Zipress, Corniolo vero/Cumioli, 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, Giuliolo o Ramno giuggiolo/Zezul, Limone (Cedro acido)/Limon, Ligustro comune/Ulivèla, Magnolia acuminata/Magnolia, Mandorlo comune/Amandul, Mandorlo pesco/Persgh, Melagrano comune/Melgamè/Melo/Mel, Moro bianco/Morr (Gels), Moro nero/Morr-nigar, Nespolo comune/Nesoul, Nocciuolo avellana/Avulan, Noce comune/Nosa, Oleandro/Leandar, Olivo comune/Uliv, Olmo nostrale/Ojum, Ontano comune od Aino/Untan, Omo od Avomio/Om, 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 Pioppo tremulo/Piupena, Quercia cerro/Rovra cedra, Quercia elce/Rovra verda, Quercia Prugno comune/Progn, Quercia cerro/Rovra cedra, Quercia elce/Rovra verda, Quercia 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 lazzaruolo/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.

Art. 20 Edilizia Commerciale

Nelle zone produttive a carattere commerciale D5 sono consentite le attività di cui alla categoria b2) (art.5) di cui in precedenza, e tra l'altro: farmacie e ambulatori; caffè, bar, ristoranti, chioschi; tabaccherie; servizi per l'igiene e la pulizia; parrucchiere, barbiere, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie e servizi affini; agenzie di informazione per la stampa, lo

spettacolo e il tempo libero; librerie, giornali, agenzie di distribuzione libri, giornali o riviste, copisterie; attività di artigianato di servizio e produttivo a carattere laboratoriale, che non siano classificate come insalubri o forti generatori di traffico;

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

I centri commerciali a vendita diretta dovranno essere conformi, nelle dimensioni a quanto previsto nel Piano Provinciale del Commercio.

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

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

20.1

Comparti Commerciali Omogenei

Considerato che è obiettivo prioritario del Piano la riqualificazione urbana attraverso un programma coordinato di interventi interessanti il colore, le pavimentazioni, l'illuminazione, il verde, i portici, gli arredi e l'apparato commerciale con particolare attenzione per il sistema vetrine-tende-insegne in Zona A, si è proceduto alla verifica dei perimetri dei *Comparti Commerciali Omogenei* così come definito dalla L.R. n.17/1989.

La perimetrazione dei Comparti consente di attivare mutui agevolati volti alla ristrutturazione dei singoli esercizi secondo le modalità della L.R. 17/89 in modo che l'intervento dei privati entri in sinergia con l'intervento pubblico e porti a una reale riqualificazione dei luoghi e del patrimonio edilizio.

Le operazioni ammissibili a mutuo agevolato secondo le modalità di legge, sono:

- Interventi di ristrutturazione commerciale, in concomitanza con interventi di riqualificazione dello spazio pubblico
- Rinnovo e ampliamento dei singoli punti di vendita con recupero di superfici retrostanti, sottoutilizzate e degradate.
- Restauro delle facciate, della pavimentazione e dell'illuminazione del portico, ristrutturazione dell'apparato vetrine-insegne-tende sulla base delle indicazioni del Piano di Dettaglio di cui all'Allegato alla Relazione.

Titolo V Norme di Zonizzazione

Art. 21 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.

Art. 22 Aree Residenziali Storiche: Zona A

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

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

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

Destinazioni d'Uso Compatibili

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

- a) **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.

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

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

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

Per quanto concerne il corso Vittorio Veneto, Piazza Matteotti, via della Pace, via Saffi, Piazza Marconi, via Gianbattista Bassi, per i fronti-strada individuati alla tavola P7, 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).

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

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

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

Art.23

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

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

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

Eventuali Asseverazioni si atterranno a quanto indicato.

23.1

Restauro Scientifico: A1

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

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

Il tipo di intervento prevede:

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

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

23.2

Restauro e Risanamento Conservativo: A2

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

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

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

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

23.2.1

Restauro e Risanamento Conservativo tipo A: A2.1

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

Il tipo di intervento prevede:

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

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

23.2.2

Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B: A2.2

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

Il tipo di intervento prevede:

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

23.2.3

Ripristino Tipologico: A2.3

Riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria **A1** e di cui è possibile reperire adeguata documentazione iconografica.

fotografica inerente la struttura tipologica, le soluzioni tecnico-costruttive, l'apparato decorativo originario.

Il tipo di intervento prevede :

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

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

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

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

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

23.2.4

Demolizione: A2.4

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

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

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

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

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

Il tipo di intervento prevede:

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

23.3 *Ristrutturazione Edilizia: A3*

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

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

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

23.3.1 *Ristrutturazione: A3.1*

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

Il tipo di intervento prevede:

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

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

Gli in
demoliti
organizza

Il tip

a) La
determina
verticali p
765/1967
inferiore a

Tali
dotato di
(per lo più
seguenti

1. alteraz
2. alteraz
interna
3. alteraz
via di

Il tip

• il ri
rico
è p
• il ri
spe
ind
• il r
rico
alz
• il r
lib

Il t

a)

b)

c)

d)

23.3.2 Ripristino Edilizio: A3.2

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

Il tipo di intervento prevede:

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

23.3.3 Ristrutturazione Speciale: A3.3

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

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

Il tipo di intervento prevede:

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

Il tipo di intervento consente anche:

- a) utilizzo libero del P.T. con eventuale creazione di garage, spostamento o raddoppio dei blocchi scala, creazione di vani per impianti tecnologici o di quanto reso necessario dal cambio di destinazione ivi compreso lo spostamento degli ingressi;
- b) utilizzo anche di edifici di servizio annessi o di altre parti edificate inizialmente estranee al contesto, ma ormai sedimentate nel tempo; è possibile il recupero della sola volumetria di tali edifici purché essi vengano demoliti, e tale obbligo dovrà essere inserito nella concessione edilizia;
- c) apertura di nuovi vani per porte e finestre;
- d) utilizzo dell'edificio nel suo complesso diverso dall'attuale mediante scomposizioni longitudinali e orizzontali anche in funzione di avvenuti frazionamenti dell'unità catastale;

- e) utilizzo dei sottotetti con eventuale variazione dei cornicioni o adeguamenti delle pendenze delle coperture: i tetti non potranno subire altra foratura che quella per eventuali lucernari di dimensioni massime pari a 100x100 cm; la variazione delle quote dei cornicioni non potrà avere una variazione superiore al 5% della quota dell'esistente; tale variazione non può comportare comunque aumento di volumetria;
- f) possibilità di elevare a livello strada la quota del primo pavimento nel caso che attualmente risulti più basso

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

Nel caso di ricostruzione vanno rispettate tutte le prescrizioni planovolumetriche e tipologiche relative alle nuove costruzioni in zona sismica.

23.4

Ristrutturazione Urbanistica: A4

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

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

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

Il tipo di intervento prevede:

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

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

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

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

Art. 24

Zone Residenziali Urbanizzate e d'Espansione

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

Nelle zone residenziali sono inoltre ammesse attività compatibili con la residenza di cui alle categorie b) ed e), quali: uffici ed esercizi commerciali, 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 e di ristrutturazione senza aumento di V, anche connessi al rinnovamento del ciclo produttivo.

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

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

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

Art. 25

Aree di Completamento: Zone Omogenee B

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

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

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

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 o di ristrutturazione.
- b) nelle altre aree comprese nel programma pluriennale sono ammessi interventi diretti attraverso concessione

25.1

Zona Residenziale di Completamento o Sostituzione B.1

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

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

Parametri di Zona:

- . Intervento edilizio diretto;
- . Opere di urbanizzazione primaria;
- . Superficie minima di intervento: mq. 500
salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del PRG risulti inferiore a tale misura;
- . Superficie scoperta permeabile minima: 30% del lotto;
- . Parcheggio pubblico per interventi di nuova edificazione su lotto libero da costruzioni: minimo 5 mq/ab.teorico da cedere al comune, il quale ha facoltà di accettare la monetizzazione in sostituzione della cessione

. Verde: minimo 60% superficie scoperta;

. $U_f = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq } S_f$;

. $V_l = 0,5$;

. $H_{max} = \text{ml } 8,50$

elevabile a 10,5 se compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche di zona;

. Autorimesse private: secondo quanto prescritto all'art.9

. Destinazione d'uso PT: anche diversa dalla residenza se compatibile;

. Distanze: come da art. specifico

. S.n.r. = 50% della SU realizzabile

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

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

25.2

Zona Residenziale di Sostituzione Coordinata B.2

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

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

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

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

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

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

Parametri di Zona:

- Intervento edilizio diretto con obbligo di piano di utilizzo dell'intera area o di strumento urbanistico preventivo;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- superficie minima di intervento: individuata nelle tavole di piano;
- $Uf = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq}$ di superficie di Comparto;
- parcheggio pubblico di $U1$: 5% della St
- verde di $U1 = 5\%$ della St
- $H \text{ max} = \text{ml } 8,50$
elevabile a 10,5 se compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche di zona;
- $VI = 0,5$;

- Verde di $U2 = 10\%$ della St
- Parcheggio pubblico di $U2 = 5\%$ della St
- Distanze: come da art. specifico
- S.n.r. = 50% della SU realizzabile

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

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

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

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

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

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

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

Le spese di cessione sono a carico del privato proponente.

Per Valore del Terreno, da cedere o da acquisire, si intende il valore agricolo medio determinato ai sensi della Legge 865/1971 da parte della Commissione Provinciale ex art. 14 Legge 10/1977. Per Oneri di Realizzazione, si intendono quelli determinati con stima di spesa elaborata dal tecnico incaricato.

25.3

Zona Residenziale di Conservazione B.3

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

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

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

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

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

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

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

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

25.4

Zona Residenziale Speciale Saturata B.4

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

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

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

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

d) un aumento della S_{nr} fino a un max del 50% della S_u realizzabile
Nel caso in cui la S_{nr} superi il 50% della S_u realizzabile, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile

Art. 26 Aree di Espansione Residenziale: Zone omogenee C

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

A seconda delle densità edilizie consentite e delle tipologie insediative, tali zone si suddividono in 2 sottozone:

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

26.1 Zona Residenziale Semintensiva di Espansione C1

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

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

Parametri di Zona:

- Intervento preventivo;
- $U_t = 0,40 \text{ mq} \times \text{mq}^2$;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- $H_{\text{max}} = 10,5 \text{ ml}$;
- Autorimesse e parcheggi come da norme specifiche;
- Verde di $U_1 = \text{minimo } 5 \text{ mq} \times 30 \text{ mq } S_u$;
- Parcheggi di $U_1 = \text{minimo } 10 \text{ mq} \times 100 \text{ mq } S_u$;
- $V_i = 0,5$;
- Aree per $U_2 = 3.000 \text{ mq/ha}$ da regolare con apposita convenzione

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

Il Verde e i Parcheggi di U_2 possono essere oggetto di convenzione per la manutenzione.

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

- Intervento preventivo
- Opere di urbanizzazione primaria
- $U_t = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq} = S_t$
- Parcheggi di $U_1 = 1 \text{ posto macchina ogni } 30 \text{ mq di } S_u$
- Verde di $U_1 = \text{minimo } 30\% \text{ di } S_t$

- . Verde di U2 = 5 mq x 30 mq di Su
- . Parcheggi di U2 = 3 mq x 30 mq Su
- . H max = 10,5 ml
- . VI = 0,5
- . Distanze : come da art. specifico

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

26.2

Zona Residenziale Estensiva di Espansione C2

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

In tali zone il PRG si attua mediante piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati.

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

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

Parametri di Zona:

- . Intervento preventivo;
- . Ut = 0,25 mq x mq ;
- . Opere di urbanizzazione primaria;
- . H max = 10,5 ml;
- . Autorimesse e parcheggi come da norme specifiche;
- . Verde di U1 = minimo 5 mq x 30 mq Su ;
- . Parcheggi di U1 = minimo 10 mq x 100 mq Su ;
- . VI = 0,5
- . Aree per U2 = 3.000 mq/ha da regolare con apposita convenzione

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

Art. 27

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

Tali zone si suddividono, in relazione alle loro caratteristiche funzionali, in:

a) **industriali normali:**

Sono destinate a edifici, attrezzature per l'industria manifatturiera per le industrie delle costruzioni e della installazione di impianti e per le attività non direttamente produttive di cui al comma precedente

b) **industriali nocive di I e II classe**

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

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

Le industrie nocive di I e II classe possono essere localizzate solo nelle apposite aree previste dal PRG o da successiva variante.

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 aggetto non superiore ai ml 4. Tali pensiline non potranno essere poste, se non per casi particolari documentati, sul lato del fabbricato prospiciente l'accesso. Tali strutture non concorrono al conteggio complessivo di Ut e Uf.

Le coperture dei parcheggi e le pensiline di cui sopra non verranno computate ai fini del calcolo della Su, mentre è richiesta l'osservanza di tutte le altre prescrizioni, stabilite dalle norme tecniche di attuazione e dal Regolamento Edilizio

E' richiesta una rimessa per automobile per ogni alloggio. E' consentito il commercio e la mostra della merce prodotta dall'azienda stessa in misura non superiore al 20% della Su destinata alla produzione 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.19.

A seconda delle densità medie edilizie consentite e delle tipologie insediative, tali zone si suddividono in 7 sottozone:

1. Zona Produttiva - Saturazione o di Sostituzione D1
2. Zona Produttiva di Completamento D2
3. Zona Produttiva di Espansione D3
4. Zona Produttiva di Trasformazione Integrata D4
5. Zona Produttiva a Carattere Commerciale D5
6. Zona Produttiva a Carattere Alberghiero D6
7. Zona Produttiva con Area di Distribuzione del Carburante D7

27.1 Zona Produttiva - Saturata o di Sostituzione D1

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

Nelle zone D1 il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Parametri di Zona:

- Intervento diretto;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Parcheggi di U2: 10% del lotto se ineditato per almeno il 50%
(L'Amministrazione Comunale può convenzionare l'uso esclusivo da parte dell'azienda)
In caso di inopportunità lo standard può essere trasformato in altra equivalente opera di urbanizzazione secondaria tramite monetizzazione

$Uf = 0,8 \text{ mq/mq } Sf$;

$H_{max} = \text{ml } 10,00$ (salvo che per particolari volumi tecnici);

Alloggi: è consentita una destinazione massima di 160 mq di Su per uso residenziale; comunque mai superiore al 50% della Su destinata alla produzione

Snr 50% della Su realizzabile

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

27.2 Zona Produttiva di Completamento D2

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

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

Parametri di zona:

Intervento diretto con piano preventivo di utilizzo;

S_m = individuata nelle tavole di PRG;

Opere di urbanizzazione primaria;

$Uf = 5.000 \text{ mq/ha}$, $0,50$

H = altezza massima = ml 10 (salvo che per particolari volumi tecnici);

Parcheggi di U1 = min 5% St;

Verde di U1 = 5% St;

Parcheggi di U2 = 10% St;

(può essere all'interno dell'azienda convenzionandone la gestione e la manutenzione)

Verde di U2 = 10% St;

Alloggi: è consentita una destinazione massima di 160 mq di Su per uso residenziale, comunque mai superiore al 50% della Su destinata alla produzione

Snr = 50% della Su realizzabile

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

27.3 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;
- S_m = individuata nelle tavole di PRG;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- $U_t = 5000 \text{ mq/ha}$;
- $H_{\text{max}} = \text{ml } 10$ (salvo che per particolari volumi tecnici);
- Parcheggi di $U_1 = \text{min. } 5\% \text{ St}$;
- Verde di $U_1 = 5\% \text{ St}$;
- Parcheggi di $U_2 = 10\% \text{ St}$;
(può essere all'interno dell'azienda convenzionandone gestione e manutenzione)
- Verde di $U_2 = 10\% \text{ St}$;
- Alloggi: è consentita una destinazione massima di 160 mq di S_u per uso residenziale, e comunque mai superiore al 50% della S_u destinata alla produzione
- $S_{nr} = 50\%$ della S_u realizzabile
- Nel caso in cui la S_{nr} superi il 50% della S_u realizzabile, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile
- $VL = 0,5$

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

27.4

Zona Produttiva di Trasformazione Integrata D4

Tali zone comprendono, di norma, le parti del territorio individuate nel Piano-Quadro del Parco degli Opifici, caratterizzate dalla presenza di insediamenti industriali al confine con il centro storico.

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

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

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

Gli edifici presenti in queste zone e individuati come edifici di pregio ambientale e/o archeologia industriale, vanno recuperati e, per le modalità di intervento, sono equiparati alla categoria A2.2 delle Zone A di cui all'art. 23.2.2 delle presenti NTA.

Per Comparti con superficie territoriale maggiore di 10.000 mq si interviene con i seguenti Parametri di zona:

- una quota non inferiore al 50% della S_t depurata della viabilità è destinata ad uso pubblico, di cui non meno dei 2/3 accorpata per la realizzazione di verde. La parte restante è destinata ad accogliere attività per lo svago e il tempo libero e attrezzature pubbliche di interesse generale e locale, attrezzature di servizio al produttivo o edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata e parcheggi d'uso pubblico nel rispetto dei seguenti indici:

- . *Parcheggi di U1* = min. 5% St complessiva dell'intera zona;
- . *Parcheggi di U2* = 10% St complessiva dell'intera zona;
- . *Ut* = 0,30 mq/mq;
- . *H max* = ml 10,5;

E' facoltà del proprietario dell'area proporre, al Comune la cessione gratuita di parte di tale area per la realizzazione di servizi pubblici necessari alla zona.

- La rimanente quota, non superiore al 50% della St, depurata della viabilità, è destinata a usi misti: residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo con una percentuale massima di residenza del 50% della potenzialità edificatoria ammessa; nel rispetto dei seguenti indici:

- . *Ut* = 0,30 mq/mq;
 - . *H max* = ml 10,5 (salvo che per particolari volumi tecnici);
 - . *Commerciale*: è consentita una destinazione massima di *Su* per uso commerciale pari al 20% della *Su* totale d'intervento
 - . *Snr* = 50% della *Su* realizzabile
- Nel caso in cui la Snr superi il 50% della SU realizzabile, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile*

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

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

- . *Ut* = 0,60 mq/mq;
 - . *H max* = ml 10 (salvo che per particolari volumi tecnici);
 - . *Commerciale*: è consentita una destinazione massima di *Su* per uso commerciale pari al 20% della *Su* totale d'intervento
 - . *Parcheggi di U1* = min. 5% della St;
 - . *Verde di U1* = 5% della St;
 - . *Snr* = 50% della *Su* realizzabile
- Nel caso in cui la Snr superi il 50% della SU realizzabile, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile*

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

27.5 Zona Commerciale D5

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.

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

Parametri di zona:

- . Intervento diretto con strumento urbanistico preventivo;
- . *Sm* = individuata nelle tavole di PRG;
- . Opere di urbanizzazione primaria;
- . *Ut* = 5000 mq/ha;
- . *H max* = ml 10 (salvo che per particolari volumi tecnici);



- *Alloggi*: è consentita una destinazione massima di 160 mq di Su per uso residenziale, e comunque mai superiore al 50% della Su destinata alla produzione
- $Snr = 50\%$ della Su realizzabile
- Nel caso in cui la Snr superi il 50% della Su realizzabile, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile
- $VL = 0,5$

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

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

27.6

Zona Alberghiera D6

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;
- Sm = individuata nelle tavole di PRG;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- $Ut = 5000$ mq/ha;
- $H_{max} = ml\ 10$ (salvo che per particolari volumi tecnici);
- *Alloggi*: è consentita una destinazione massima di 160 mq di Su per uso residenziale, e comunque mai superiore al 50% della Su destinata alla produzione
- $Snr = 50\%$ della Su realizzabile
- Nel caso in cui la Snr superi il 50% della Su realizzabile, la conformità viene data nel rispetto della S complessiva massima realizzabile
- $VL = 0,5$

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

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

27.7

Zona con Area di Distribuzione del Carburante D7

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;
- . S_m = 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 160 mq di S_u per uso residenziale
- . $S_{nr} = 50\%$ della S_u realizzabile
- . Verde Privato = 10% di S_f

Art. 28

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.

28.1

Destinazione d'uso in caso di intervento e modalità costruttive

In queste zone sono consentite esclusivamente:

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

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



28.2 Strumenti di attuazione

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

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

I piani di sviluppo aziendali e interaziendali sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 5/5/1977 n. 18 e approvati dall'Amministrazione Provinciale, il quale ne verifica la corrispondenza alle norme vigenti, con particolare riguardo a quanto indicato nell'art. 40 della L.R. 7/12/1978 n. 47, modificata dalla Legge 23/80.

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

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

Gli indici fissati dalle norme di zone possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale ed 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 da edificare. Detti progetti edilizi dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio delle concessioni edilizie.

Qualora il piano di sviluppo aziendale ed 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 trascrivere alla Registrazione degli Atti Immobiliari.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo, relativamente alla destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art. 10 Legge 28/1/1977 n. 10.

28.3

Soggetti attuatori

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

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

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

- stato di famiglia;

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

28.4

Determinazione della superficie d'intervento

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

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

Il frazionamento riguardante una unità poderale esistente sarà valido ai fini dell'ampliamento o riedificazione dell'edificio o di edifici esistenti, nonché ai fini di nuove costruzioni nelle unità poderali formatesi soltanto se in ciascuna di queste siano rispettate le

dimensioni minime come *superficie agricola utilizzata* (S.A.U.) integrata dalla superficie di pertinenza dei fabbricati esistenti. In tal caso per le Aziende provviste della superficie minima utilizzabile prevista si interviene per intervento diretto, mentre per le superficie inferiori, non provviste di fabbricati, solo attraverso la presentazione ed approvazione di un piano di sviluppo aziendale.

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

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

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

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

Nelle zone agricole, nel rispetto delle specifiche normative, i parametri edilizi di cui all'art. 28.5 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: negli edifici residenziali esistenti - oltre agli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione - è consentito l'ampliamento, per una sola volta ("*una tantum*") per dotazione di servizi igienici o per adeguamento alle necessità familiari del conduttore fino al 20% della superficie utile dei fabbricati residenziali esistenti, fino ad un massimo di mq. 100 di incremento di superficie utile.

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

28.5

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. 28.1 di solo tipo aziendale, $Su = \text{Superficie utile lorda abitabile} = 180 \text{ mq. incrementabili di } 15 \text{ mq. per ettaro.}$

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

Utilizzazione fondiaria per fabbricati rustici (lettere b), c) art.28.1) e per edifici destinati ai soli allevamenti integrativi dell'azienda agricola, 150 mq. integrabili di 0,015 mq/mq., fino ad un massimo complessivo di 2000 mq.

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

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

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 Su totale.

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

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

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

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

Distanze minime:

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

Sono considerate costruzioni adibite ad allevamenti zootecnici di tipo interaziendale, cooperativistico e cosiddetto "industriale" di cui al punto b) dell'art. 28.1, 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:

$Uf = 0,25 \text{ mq/mq.}$

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.

$H_{\max} = \text{ml. } 7,00$ per la residenza;

$S_m = \text{superficie minima d'intervento} = 10.000 \text{ mq.};$

$VI = \text{indice di visuale libera} = 1;$

Distanza dei fabbricati:

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

Per le costruzioni di cui alla lettera d) e) ed f) del 1° comma dell'art. 28.1, 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. 28.1, gli indici che si applicano sono:

$S_u \max = 200 \text{ mq.};$

$H_{\max} = \text{ml. } 6,00;$

$\text{Lotto minimo} = 1.000 \text{ mq.};$

$VI = \text{indice di visuale libera} = 1;$

Distanze minime:

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

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

$Uf = \text{indice di utilizzazione fondiaria} = 0,30 \text{ mq/mq.}$ 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;

$H_{\max} = \text{ml. } 7,00$ per la residenza;

$S_m = \text{Superficie minima} = 10.000 \text{ mq.};$

$\text{Lotto minimo} = 2.000 \text{ mq.};$

$VI = \text{visuale libera} = 1;$

$D_m = \text{distanza dai confini} = \text{ml. } 10;$

$D_m = \text{distanza delle strade} = \text{secondo D.M. 1/4/1968 o maggiori distanze su indicazioni delle tavole di P.R.G.}$

Per gli interventi per serre di tipo industriale previsti alla lettera f) del 1° comma dell'art. 28.1 si applicano i seguenti indici:

$S_m = \text{Superficie minima} = 5.000 \text{ mq.};$

$Uf = 0,80 \text{ mq/mq}$ 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;
 V_l = visuale libera = 1;
 D_m = distanza dai confini = ml. 5;
 D_m = distanza dalle strade = secondo il D.M. 1/4/1968 o maggiori distanze indicate nel P.R.G.

28.6

Classificazione delle Zone Agricole Normali

La zona agricola normale comprende n.7 Sottozone:

1. zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua E1
2. zone di tutela di elementi della centuriazione E2
3. zone di difficile scolo E3
4. zone di rispetto cimiteriale E4
5. zone di rispetto stradale E5
6. zone di rispetto ferroviario E6
7. zone agricole di rispetto all'abitato E7
8. edifici con destinazione d'uso non connesse con l'agricoltura E8

28.7

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 perimetrare come tali nelle tavole del Presente Piano.

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

- a. linee di comunicazioni viarie, ferroviarie anche se di tipo metropolitano ed idrovie;
- 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 verificarsi oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

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

sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28.8

Zone di tutela di elementi della centuriazione E2

Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico archeologico, comprensivi sia delle presenti archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti Locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle preesistenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.

Le tavole del presente Piano delimitano le zone e gli elementi di cui al primo comma, indicandone l'appartenenza alle seguenti categorie:

Gli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione sono: le strade; le strade poderali ed interpoderali; i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi; le case coloniche; le piantate ed i relitti dei filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

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 elementi della centuriazione è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi stessi; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale;
- gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

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

a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal piano regolatore generale in conformità alla L.R. 7 dicembre 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 regionale;

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 quattro metri lineari, di annessi rustici aziendali e 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 leggi regionali vigenti ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;

d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché la attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. del precedente comma 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.

Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materia prime e/o dei semilavorati;

sono ammesse nelle zone di cui al presente articolo qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali e si dimostri che gli interventi:

- a. sono coerenti con l'organizzazione territoriale storica;
- b. garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate a tutela degli individuati elementi della centuriazione.

28.9

Zona agricola di difficile scolo E3

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

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

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione esistenti potranno essere ampliate fino a 180 mq. incrementabili di 10 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq. per le case di

civile abitazione e di 150 mq. per le costruzioni di servizio quali stalle e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili.

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

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

28.10

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.

28.11

Fasce di rispetto stradale E5

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

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

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

In attesa della suddetta classificazione, provvisoria o definitiva, valgono le norme del Decreto Interministeriale n. 1404 del 1 4 1968.

28.12

Zona di rispetto ferroviaria E6

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

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

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

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

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

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

28.13

Zone agricole di rispetto all'abitato E7

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.

28.14

Edifici con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola E8

Fra gli edifici con destinazioni d'uso non connesse all'attività agricola alla data di adozione del P.R.G. e identificati dalle tavole di P.R.G. sono compresi:

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

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

- manutenzione ordinaria per tutti gli edifici;
- manutenzione straordinaria per tutti gli edifici;
- interventi di ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento "una tantum" di 50 mq. di Su residenziale per ogni unità edilizia, anche con la trasformazione di edifici precedentemente utilizzati per servizi. Qualora non vi sia ampliamento ma cambio di destinazione d'uso, la superficie massima d'intervento è quella dell'intero edificio;
- interventi di risanamento conservativo o di ristrutturazione interna, con eventuale ampliamento della Su come segue (previa concessione) e nei limiti della classificazione dell'edificio, per gli edifici di cui al punto 4):
 - artigianato di servizio e artigianato artistico non inquinanti: Su max 100 mq.;
 - bar, ristoranti, trattorie, locande, alberghi: Su max = intero edificio; con reperimento degli standards di pertinenza
- tutti gli edifici o parte di essi contemplati ai punti 1-2-3 di cui sopra, possono essere destinati a pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, etc.) turismo o ad attività artigianali non connesse all'attività agricola.

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

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

In caso di declassamento a servizi dovrà essere presentato un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente trascritto dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del proprietario in cui venga dichiarata la nuova destinazione d'uso.

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

28.15

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 e ambientale.

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 o risanamento conservativo di tipo A*. Sono vietati ampliamenti di qualsiasi natura.

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 A e B e di ristrutturazione edilizia*; eventuali ampliamenti sono consentiti solo nel rispetto della tipologia e dei materiali dell'edificio ed esclusivamente per la superficie necessaria agli interventi igienico funzionali.

Per gli edifici di cui al primo comma del presente articolo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con asservimento dell'area cortiliva.

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

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

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

28.16

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 delle falde o dei giacimenti.

L'apertura di nuovi scarichi liquidi e solidi in tutto il territorio comunale sottostà ad Autorizzazione del Sindaco ed è subordinata, ove il Sindaco lo ritenga necessario, alla presentazione di una documentazione che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde, dell'atmosfera, tenendo conto anche dei nuclei residenziali e produttivi esistenti e previsti e della direzione dei venti dominanti.

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

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

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

28.17

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.

28.18

Zone per attività estrattive

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

28.19

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.28 (da 28.1 a 28.18)

28.20 Aree Studio

Le tavole di progetto della V.G. perimetrano delle Aree Studio ritenute meritevoli di approfondita valutazione in funzione degli obiettivi di cui all'art. 1 delle norme di attuazione del P.T.P.R.. Ricadendo dette aree all'interno dei territori di più comuni, gli strumenti di pianificazione infraregionale sono tenuti ad analizzare con particolare attenzione le caratteristiche di dette aree ed a dettare, per esse, disposizioni ai sensi dell'art. 32 delle norme di attuazione del P.T.P.R.

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

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

- 1) All'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui al punto 3 del II° comma dell'art. 13 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni:
 - La realizzazione di nuove linee B.T. (categoria I) andrà effettuata, quando tecnicamente possibile, in cavo interrato; negli altri casi in cavo aereo (nel centro storico solo in cavo interrato);
 - La realizzazione di nuove linee M.T. (categoria II) e A.T. fino a 150 kv (categoria III) andrà effettuata esclusivamente in cavo interrato;
 - Per l'attraversamento dei corsi d'acqua è consentito appoggiarsi a strutture di attraversamento viarie o ferroviarie o, in subordine, l'utilizzo di linee B.T. e M.T. in cavo aereo e di linee A.T. (132-150 kv) di tipo compatto;
 - Le linee aeree M.T. e A.T. (fino a 150 kv) esistenti, qualora necessitino di interventi di manutenzione non puntuali e di trasformazioni o variazioni della potenza trasportata, andranno sostituite con linee in cavo interrato;
- 2) Le linee aeree B.T., M.T. e A.T. (fino a 150 kv) eventualmente esistenti nelle aree di nuova urbanizzazione previste dal PRG, dovranno essere interrate, a carico dell'Ente distributore, al momento della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 3) Nel territorio extraurbano la realizzazione delle linee elettriche B.T., M.T. e A.T. (fino a 150 kv), dovrà essere effettuata utilizzando possibilmente, fra le seguenti, le tecnologie costruttive meno invasive dal punto di vista paesaggistico-ambientale:
 - a) linee B.T., M.T. e A.T. (fino a 150 kv) in cavo interrato
 - b) linee B.T., M.T. in cavo aereo
 - c) linee aeree A.T. (fino a 150 kv) di tipo compatto
- 4) Per le cabine di trasformazione secondarie dovranno essere utilizzate, quando tecnicamente possibile, le tipologie "minibox" e interrate.
- 5) I trasformatori delle nuove stazioni e cabine primarie (*) dovranno essere posti a una distanza dalle costruzioni esistenti non inferiore a 100 m. per le stazioni e 50 m. per le cabine primarie. Per la realizzazione delle predette dovranno inoltre essere adottate tutte le cautele costruttive necessarie per limitarne l'impatto ambientale.
- 6) Al fine di procedere al risanamento paesaggistico-ambientale del territorio comunale, all'interno del perimetro urbanizzato, così come richiamato al punto 1) tutte le linee aeree di M.T. entro il 2005 dovranno essere possibilmente sostituite con linee in cavo interrato in cavo aereo. Le linee di A.T. (132-150 kv) entro il 2010 dovranno essere possibilmente sostituite con cavo interrato nei casi in cui:
 - a) attraversano parchi, giardini pubblici, impianti sportivi, aree di svago;
 - b) sono poste in vicinanza di scuole, asili pubblici e privati;

- c) attraversano aree completamente urbanizzate in cui la distanza dai conduttori nudi aerei dei fabbricati esistenti è inferiore a 50 m.

7) In tutto il territorio comunale sono individuate 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: 10 m. per ogni lato a partire dalla proiezione del conduttore nudo sul piano orizzontale
- b) Elettrodotti 220 kv: 18 m. per ogni lato a partire dalla proiezione del conduttore nudo sul piano orizzontale
- c) Elettrodotti 380 kv: 28 m. per ogni lato a partire dalla proiezione del conduttore nudo sul piano orizzontale

Nelle aree così individuate è permessa la sola costruzione di edifici adibiti a deposito. E' escluso inoltre l'uso di dette aree per attrezzature sportive in genere e per la creazione di giardini e parchi pubblici.

28.22

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. Zona a bassa giacitura;
2. Zone con elementi della centuriazione;
3. Arginature e zone di rispetto dei corsi d'acqua;
4. Viabilità storica.

Dette zone sono rispettivamente regolate dagli art. 28.9, 28.8, 28.7 e 18 delle presenti norme.

La cartografia di analisi e di progetto della V.G. individua altresì il territorio urbanizzato e l'assetto poderalo esistente.

28.23

Zone agricole per attività di apicoltura

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

Gli interventi in dette zone prescindono dalla determinazione della S.A.U. minima di cui all'art. 28.4, e possono essere presentate anche da soggetti diversi da quelli specificati all'art. 28.3 delle presenti norme.

28.24

Zona di Salvaguardia Ferroviaria

La Zona di Salvaguardia Ferroviaria è destinata alla realizzazione della Ferrovia Massa Lombarda-Budrio, così come previsto dagli strumenti di pianificazione sovracomunale.

La fascia, della larghezza di 30 m, in assenza di specifico studio di fattibilità della Regione, è posta a tutela di un ipotetico tracciato di attraversamento del territorio.



All'interno di tale fascia sono consentiti qualsiasi intervento eccedente la Manutenzione Straordinaria e richiesto il parere preventivo della Provincia/Settore Territorio.

PROVINCIA DI RAVENNA
MODIFICATO
COME DA PROVVEDERE agli artt. 28.1-5; per
APPROVATI gli interventi di P.D.M.F. e per
gli interventi di P.D.M.F. e per
Strada e dai Servizi

Art. 29

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 e per scuole superiori F1;
2. Zone per servizi tecnologici F2;
3. Zone per parchi di interesse territoriale anche attrezzati per lo sport F3;
4. Zone cimiteriali F4;

29.1

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 e per scuole superiori sono destinate ad attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- $Uf = 0,60$ 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. 17

29.2

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:

- Indice di utilizzazione fondiaria $Uf = 0,60$ mq/mq.

- parcheggi: nella misura prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata;
- Distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dalle presenti norme.

29.3

Zone per parchi di interesse territoriale F3

Le zone F3 parchi di interesse territoriale anche attrezzati per lo sport sono riservate a parchi e allo spettacolo sportivo e alla pratica dello sport, nonché ai relativi servizi.

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

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

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

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

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

In tali zone il piano si attua con piano particolareggiato su di una area minima di intervento $S_m = 10.000 \text{ mq.}$, applicando i seguenti indici:

- $U_t = 0,04 \text{ mq/mq.}$
- $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m.}$ per strutture permanenti;

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

Nel caso di realizzazione degli impianti da parte di privati essi dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria e al verde, per una quota pari al 50% dell'area territoriale di intervento.

29.4

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 $0,50 \text{ mq/mq.}$ di S_f (ricavabili anche nelle zone di rispetto).

Art. 30

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:

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

30.1

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:

- $Uf = 0,60$ 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 sono regolate dalle presenti norme.

30.2

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:

- $Uf = 0,60$ 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 sono regolate dalle presenti norme.

30.3

Zone per attrezzature religiose G2/2

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

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

30.4

Parcheggi pubblici G/3

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

30.5

Zone a verde pubblico G/4

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

In tali zone è vietata ogni costruzione ad eccezione delle attrezzature di gioco per ragazzi, degli impianti ricreativi 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.

Titolo VI Modalità Operative e Norme Transitorie e Finali

Art. 31

Opere Soggette ad Asseverazione, Autorizzazione, Concessione

Sono soggette ad **Asseverazione** tutte le opere ammesse dalla VG-PRG individuate dall'Art.26 della L. 47/1985 (opere interne) oltre alle opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria conformi con le prescrizioni dei Piani di Dettaglio di cui all'Allegato delle presenti Norme.

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

Le restanti opere ammesse dalla VG-PRG e quelle indicate nel R.E.C. vigente sono soggette a **Concessione edilizia**.

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

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

In fase attuativa, in ordine al vincolo sismico e al consolidamento degli abitati, dovranno essere rispettate le prescrizioni della L. n. 47/1985 e, in particolare, dovranno essere eseguite indagini specifiche laddove si rileva presenza di orizzonti o lenti sabbiose in falda, allo scopo di verificarne il potenziale di liquefazione in condizioni dinamiche e nell'eventualità eseguire le necessarie operazioni di bonifica e adottare tecniche fondazionali adeguate.

Art. 32

Modalità di Presentazione delle Istanze: Asseverazione per Opere Interne

Ai sensi dell'Art.26 della L. 47/1985, per le opere interne di Manutenzione Straordinaria, il Proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti.

La relazione dovrà espressamente asseverare che le opere:

- non comportano modifiche alla sagoma dell'edificio
- non comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari
- non modificano la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari
- non recano pregiudizio alla stabilità dell'immobile
- rispettano le caratteristiche costruttive originarie

Le opere interne che interessano parti strutturali possono essere eseguite solo previo autorizzazione ai sensi della legislazione sismica.

Ai sensi dell'Art.8 della L.R. 35/1984, le opere riguardanti le parti strutturali, anche se eseguite su una singola unità immobiliare, devono adeguatamente documentare la situazione statica dell'intera unità edilizia (unità figurativa, tipologico-funzionale e strutturale). Nel caso di interventi sulle parti strutturali, ai sensi del C.9.10 del D.M. 24 Gennaio 1986, va anche documentata la situazione statica degli eventuali edifici contigui, a dimostrazione che gli interventi previsti non arrechino aggravii a tale situazione.

La documentazione del fabbricato e degli edifici contigui potrà essere schematica e ricavata anche da valutazioni induttive (purché la qualità dell'informazione sia sempre bene evidenziata).

Art. 33

Autorizzazione per Opere di Manutenzione Straordinaria

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

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

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

Art. 34

Asseverazione per Opere Conformi ai Piani di Dettaglio

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

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

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

Art. 35

Concessione Edilizia

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

- rilievo stratigrafico di tutti i piani, copertura e sotterranei compresi, in scala 1:50 per le piante, 1:50 per i prospetti interni ed esterni e le sezioni; 1:20 per i particolari architettonici e costruttivi;
- sezioni stradali e altimetria volumetrica dell'immediato intorno in scala 1:100 e 1:200;

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

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

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

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

Per gli interventi di *Restauro Scientifico* e di *Risanamento Conservativo* (**A1, A2.1, A2.2, A2.3**) la relazione dovrà contenere anche un'analisi - corredata dei documenti storici reperibili - del complesso edilizio che ne evidenzia le fasi di sviluppo, che indichi le superfetazioni esterne e interne comprese le aggiunte o trasformazioni prive di valore architettonico che abbiano compromesso l'integrità degli spazi e dei sistemi distributivi originali.

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

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

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

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

Art. 36 Sanzioni

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

Art. 37 Deroghe

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

Art. 38 Norme Transitorie

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

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.



Per copia conforme a suo originale per
uso Amministrativo, 1 - OTT. 1997
Massa Lombarda,

Il Segretario Comunale

Roberto Fenu

1 - OTT. 1997

