



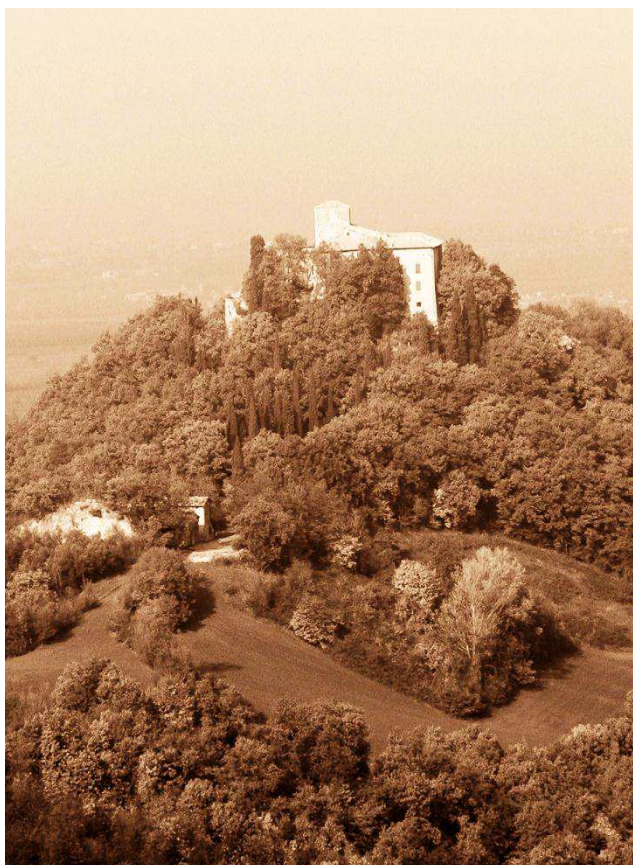
# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

### 51<sup>a</sup> VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ART. 15 LG. RG. 47/78 MODIFICATA E INTEGRATA CON L.R. 6/95

ADOTTATA CON D.C. N° 111 DEL 28/12/2018  
APPROVATA CON D.C. N° 62 DEL 06/09/2018



## NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

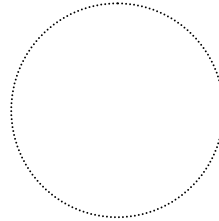
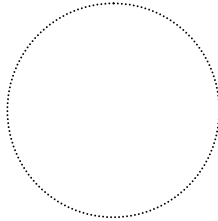
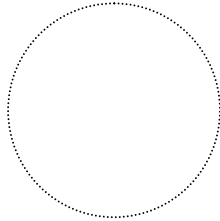
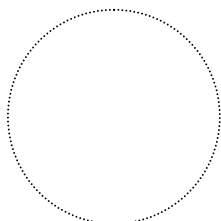
**Testo aggiornato anche alla deliberazione  
C.C. n. 4 del 23/01/2014**, di recepimento e  
adeguamento Atto di Coordinamento e Indirizzo  
DAL. n 279/2010 e DGR 922/2017

Adottate con D.C. N° 4 del 13-01-1994  
APPROVATE con D.G. RG. N° 216 del 25-02-1997

Il Dirigente  
Arch. SAVERIO CIOCE

Il Responsabile di Settore  
Arch. M.SILVIA BOERI

Il Sindaco  
ANDREA TAGLIAVINI



Agosto 2018

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

ADOTTATE con D.C. N° 4 del 13-01-1994 ▪ APPROVATE con D.G. RG. N° 216 del 25-02-1997

Testo aggiornato a:

- 1ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 132 del 04-11-1997 ▪ APPROVATA con D.C. n° 58 del 19-05-1998
- 2ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 82 del 28-07-1997 ▪ APPROVATA con D.C. n° 124 del 30-11-1998
- 4ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 2 del 04-02-1999 ▪ APPROVATA con D.C. n° 43 del 03-06-1999
- 7ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 19 del 16-03-1999 ▪ APPROVATA con D.G.R. n° 828 del 09-05-2000
- 9ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 19 del 22-02-2000 ▪ APPROVATA con D.C. n° 50 del 10-07-2001
- 10ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 91 del 28-12-2000 ▪ APPROVATA con D.C. n° 50 del 10-07-2001
- 17ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 88 del 15-10-2002 ▪ APPROVATA con D.C. n° 22 del 25-03-2003
- 18ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 89 del 15-10-2002 ▪ APPROVATA con D.C. n° 65 del 29-07-2003
- 22ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 3 del 13-01-2004 ▪ APPROVATA con D.C. n° 38 del 27-04-2004
- 24ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 2 del 20-01-2005 ▪ APPROVATA con D.G.P. n° 62 del 21-02-2006
- 25ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 14 del 17-02-2005 ▪ APPROVATA con D.C. n° 91 del 22-09-2005
- 26ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 47 del 20-04-2005 ▪ APPROVATA con D.C. n° 94 del 06-10-2005
- 27ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 43 del 07-04-2005 ▪ APPROVATA con D.G.P. n° 46 del 31-01-2006
- 28ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 138 del 29-12-2005 ▪ APPROVATA con D.C. n° 36 del 27-04-2006
- 29ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 139 del 29-12-2005 ▪ APPROVATA con D.C. n° 52 del 22-06-2006
- VAR. PARZ. (Procedimento SUAP) APPROVATA con D.C. n° 70 del 21-09-2006
- 30ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 48 del 22-06-2006 ▪ APPROVATA con D.C. n° 100 del 14-12-2006
- 31ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 58 del 27-07-2006 ▪ APPROVATA con D.C. n° 42 del 03-05-2007
- 32ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 69 del 06-09-2006 ▪ APPROVATA con D.C. n° 48 del 11-09-2008
- 33ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 68 del 26-07-2007 ▪ APPROVATA con D.C. n° 7 del 12-02-2008
- 34ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 21 del 03-04-2008 ▪ APPROVATA con D.C. n° 69 del 06-11-2008
- 34ªbis VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 69 del 06-11-2008 ▪ APPROVATA con D.C. n° 14 del 05-03-2009
- 35ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 36 del 21-04-2009 ▪ APPROVATA con D.C. n° 34 del 18-03-2010
- 36ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 24 del 18-02-2010 ▪ APPROVATA con D.C. n° 33 del 18-05-2011
- 37ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 139 del 18-02-2010 ▪ APPROVATA con D.C. n° 50 del 01-08-2011
- 39ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 58 del 31-07-2012 ▪ APPROVATA con D.C. n° 14 del 28-02-2013
- 40ª/a VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 59 del 31-07-2012 ▪ APPROVATA con D.C. n° 15 del 28-02-2013
- 40ª/b VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 59 del 31-07-2012 ▪ APPROVATA con D.C. n° 32 del 29-04-2013
- Deliberazione C.C. n° 4 del 23/01/2014
- 41ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 43 del 13-06-2013 ▪ APPROVATA con D.C. n° 55 del 21-07-2014
- 42ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 61 del 18-07-2013 ▪ APPROVATA con D.C. n° 56 del 21-07-2014
- 43ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 74 del 19-09-2013 ▪ APPROVATA con D.C. n° 69 del 25-09-2014
- 44ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 14 del 27-02-2014 ▪ APPROVATA con D.C. n° 79 del 27-11-2014
- 47ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 24 del 02-04-2014 ▪ APPROVATA con D.C. n° 60 del 27-08-2015
- 48ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 41 del 29-06-2015 ▪ APPROVATA con D.C. n° 83 del 05-11-2015
- 49ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 84 del 05-11-2015 ▪ APPROVATA con D.C. n° 23 del 07-04-2016
- 50ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 25 del 07-04-2016 ▪ APPROVATA con D.C. n° 54 del 15-09-2016

- 51ª VAR. PARZ. ADOTTATA con D.C. n° 111 del 28-12-2017 ▪ APPROVATA con D.C. n° 00 del 00-00-2018

AGOSTO 2018

## INDICE

### *TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI*

ART. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE E VALIDITA' DEL P.R.G. 9

ART. 2 – ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

ART. 3 – TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO, RELATIVI ONERI E OBBLIGHI

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

*ART 4.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA*

*ART 4.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA*

*ART 4.3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LE ZONE AGRICOLE*

ART. 5 – DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' PER LA LORO ATTUAZIONE

ART. 6 – POSSIBILITA' DI COSTRUZIONE DI MANUFATTI IN CONFINE

ART. 7 – INDICI URBANISTICI

*ART 7.1 – Si = SUPERFICIE DI INTERVENTO*

*ART 7.2 – Sm = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO*

*ART 7.3 – A.i = AREA DI INSEDIAMENTO*

*ART 7.4 – St = SUPERFICIE TERRITORIALE*

*ART 7.5 – S.f = SUPERFICIE FONDIARIA*

*ART 7.6 – Superficie U1 = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA*

*ART 7.7 – Superficie U2 = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA*

*ART 7.8 – Q = RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA*

*ART 7.9 – I.t = INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE*

*ART 7.10 – I.f = INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA*

*ART 7.11 – U.t = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE*

*ART 7.12 – U.f = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA*

*ART 7.13 – V.I = INDICE DI VISUALE LIBERA*

*ART 7.14 – N.p = NUMERO DEI PIANI ABITABILI DI UN FABBRICATO*

*ART 7.15 – LOTTO EDIFICABILE*

*ART 7.16 – LOTTO EDIFICATO*

*ART 7.17 – NUCLEO INSEDIATIVO*

*ART 7.18 – EDIFICIO CONDOMINIALE*

ART. 8 – INDICI EDILIZI

*ART 8.1 – SU = SUPERFICIE UTILE*

*ART 8.2 – S.u.a. = Eliminato in sede di 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG.*

*ART 8.3 – Sa = SUPERFICIE ACCESSORIA*

*ART 8.3bis – SUPERFICIE ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SU E SA*

*ART 8.4 – S.c. = SUPERFICIE COMPLESSIVA*

*ART 8.5 – S.a.t. = SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI*

*ART 8.6 – SC = SUPERFICIE COPERTA*

*ART 8.7 – H max = ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO*

*ART 8.8 – V = VOLUME UTILE*

*ART. 9 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI*

*ART. 10 – DISTANZA TRA I FABBRICATI, DISTANZA DALLE STRADE E DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA OMOGENEA*

*ART 10.1 – DISTANZA TRA I FABBRICATI*

*ART 10.2 – DISTANZA DAL CONFINE STRADALE*

*ART 10.3 – DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA OMOGENEA NELLA NUOVA EDIFICAZIONE*

*ART 10.4 – DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA OMOGENEA NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE*

*ART 10.5 – DISTANZA DALLE ZONE PUBBLICHE IN CASO DI INTERVENTO PREVENTIVO*

*ART 10.6 – COSTRUZIONE IN CONFINE*

*ART 10.7 – OPERE E ARREDI DA GIARDINO DA REALIZZARSI NELLE AREE PERTINENZIALI DI FABBRICATI RESIDENZIALI – LIMITAZIONI, DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA', DAGLI IMMOBILI E DALLA VIABILITA'*

*ART. 11 – ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI*

*ART. 12 – TITOLI ABILITATIVI CONTRASTANTI CON LE PREVISIONI DI P.R.G.*

*ART. 13 – DEROGHE ALLE PRESENTI NORME*

*ART. 14 – MISURE DI SALVAGUARDIA*

## ***TITOLO II° MODALITA' DI ATTUAZIONE***

*ART. 15 – MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.*

*ART. 16 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO*

*ART. 17 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO*

### ***TITOLO III° TIPI DI INTERVENTO***

*ART. 18 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E INTERVENTI SUL SUOLO<sup>34</sup>*

*ART 18.1 – RESTAURO SCIENTIFICO*

*ART 18.2 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*

*ART 18.3 – Eliminato in sede di 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG*

*ART 18.4 – RIPRISTINO TIPOLOGICO*

*ART 18.5 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*

*ART 18.6 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA*

*ART 18.7 – RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE*

*ART 18.8 – DEMOLIZIONE*

*ART 18.9 – Eliminato in sede di 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG*

*ART 18.10 – TRASFORMAZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO*

*ART 18.11 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA*

*ART 18.12 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE*

*ART 18.13 – INTERVENTI SUL SUOLO*

*ART 18.14 – INTERVENTI SULL'AMBIENTE E PRESCRIZIONI GENERALI PER LA TUTELA AMBIENTALE*

*ART 18.15 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO*

## ***TITOLO IV° SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E RELATIVE NORME DI ZONA***

*ART. 19 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE*

*ART. 20 – ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE*

*ART 20.1 – ZONA OMOGENEA TIPO “A”*

*ART 20.2 – ZONA “B1” RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTA A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA*

*ART 20.3 – ZONA “B2” RESIDENZIALE EDIFICATA*

*ART 20.4 – ZONA “B3” RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE*

*ART 20.5 – ZONA “B4” RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA SOGGETTA A P.R.*

*ART 20.6 – ZONA “B5” RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO*

*ART 20.7 – ZONA “B6” RESIDENZIALE A COMPARTO UNITARIO D'INTERVENTO DIRETTO*

*ART 20.8 – ZONA “C1” RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE*

*ART 20.9 – ZONA “C2” RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO*

*ART. 21 – ZONE OMOGENEE “D” A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA*

*ART 21.1 – ZONA “D1” ARTIGIANALE-INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO*

*ART 21.2 – ZONA “D2” COMMERCIALE-DIREZIONALE E TURISTICO-ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO*

*ART 21.3 – ZONA “D3” PRODUTTIVA PER ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRO-ALIMENTARI*

*ART 21.4 – ZONA “D4” INDUSTRIALE SPECIALE PER ATTIVITA' DI STAGIONATURA PROSCIUTTI*

*ART 21.5 – ZONA “D5” ARTIGIANALE-INDUSTRIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.*

*ART 21.6 – ZONA “D6” COMMERCIALE-DIREZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA SOGGETTA A P.R.*

*ART 21.7 – ZONA “D7” COMMERCIALE DIREZIONALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.*

*ART. 22 – ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE*

*ART 22.1 – ZONA “F1” – PER PARCHI NATURALISTICI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE*

*ART 22.2 – ZONA “F2” PER ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE*

ART 22.3 – ZONA “F3” PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA

ART 22.4 – ZONA “G1” PER SERVIZI COMUNALI E DI QUARTIERE

ART 22.5 – ZONA “G2” PER VERDE PUBBLICO URBANO E DI QUARTIERE

ART 22.6 – ZONA “G3” PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SPORTIVE DI LIVELLO COMUNALE

ART 22.7 – ZONA “G4” PER SERVIZI TECNOLOGICI O ANNONARI DI LIVELLO COMUNALE

ART 22.8 – ZONA “G5” PER I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE

ART 22.9 – ZONA “G6” PER LA VIABILITA’ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO STRADALE

ART. 23 – ZONE OMOGENEE “E” DESTINATE ALL’ATTIVITA’ PRODUTTIVA AGRICOLA

ART 23.A – DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

ART 23.B – SOGGETTI AVENTI TITOLO AD INTERVENIRE NELLE ZONE AGRICOLE

ART 23.C – INTERVENTI CONSENTITI E MODALITA’ DI ATTUAZIONE

ART 23.D – FORMAZIONE, APPROVAZIONE E CONTENUTI DEI PROGRAMMI DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL’ATTIVITA’ AGRICOLA (PRA)

ART 23.E – UNITA’ MINIME D’INTERVENTO PER LE ZONE AGRICOLE

ART 23.F – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI STANDARDS INSEDIATIVI NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE

ART 23.G – TIPOLOGIE AZIENDALI

ART 23.H – ALLEVAMENTI INTENSIVI

ART 23.I – INDICI E MODALITA’ DI SPANDIMENTO DEI LIQUAMI SUL SUOLO AGRICOLO

ART 23.L – FABBRICATI RURALI PER ALLEVAMENTI AZIENDALI MISTI ED INTERVENTI EDIFICATORI COMBINATI.

ART 23.M – STRUTTURE TECNICO-DISTRIBUTIVE, TECNOLOGICHE E DI SERVIZIO PER IL SETTORE AGRICOLO, ATTIVITA’ DI CONTOTERZISTI, SERRE INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO, IMPIANTI DI DEPURAZIONE, MACELLI E STABILIMENTI PER LA LAVORAZIONE DELLE CARNI MACELLATE  
(ART 23.O : SOPPRESSO CON LA 26° VARIANTE PARZIALE)

ART 23.P – ZONAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

ART 23.1 – ZONA “E1” AGRICOLA NORMALE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

ART 23.2 – ZONA “E2” AGRICOLA DI RISPETTO ALL’ABITATO

ART 23.3 – ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

ART 23.5 – ZONA “E5” – AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D’ACQUA

ART 23.7 – ZONA “E7” AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

ART 23.8 – ZONA “E8” AGRICOLA DI TUTELA NATURALISTICA

ART 23.9 – ZONA “E9” AGRICOLA PER CASEIFICI SOCIALI

ART 23.10 – ZONA “E10” AGRICOLA PER ALLEVAMENTI SUINICOLI INTENSIVI

ART 23.11 – ZONA “E11” AGRICOLA PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

ART 23.12 – ZONA “E12” AGRICOLA PER LE CASSE DI ESPANSIONE DEL TORRENTE CROSTOLO

ART 23.13 – ZONA “E13” AGRICOLA DI TUTELA AGRONATURALISTICA

ART 23.14 – SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO

ART 23.15 – ZONE INTERESSATE DA FENOMENI DI DISSESTO E INSTABILITA’

ART 23.16 – FRANE ATTIVE RILEVATE DAL PRG.

ART 23.17 – ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA POTENZIALE INSTABILITA’

ART 23.46 18 – ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DAL DISSESTO IDRAULICO

ART. 23.19 FASCE FLUVIALI (TITOLO V PTCP)

ART 23.47 20 – ZONE RICADENTI IN AREE POTENZIALMENTE ALLAGABILI DGR 1300/2016

ART 23.48 21 – PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

ART. 24 – ZONE EDIFICABILI A DESTINAZIONE SPECIALE

ART 24.1 – STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE E ZONA “A2” OMOGENEA “A” INTERNA ALLE STRUTTURE

ART 24.2 – ZONA “SB7” RESIDENZIALE VINCOLATA A VERDE PRIVATO  
(ART 24.3 : SOPPRESSO CON LA 9° VARIANTE PARZIALE)  
(ART 24.4 : SOPPRESSO CON LA 9° VARIANTE PARZIALE)

ART 24.5 – ZONA “SB10” NUCLEI EDIFICATI IN TERRITORIO AGRICOLO  
(ART 24.6 : SOPPRESSO CON LA 9° VARIANTE PARZIALE)

ART 24.7 – EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE ESTERNI AI PERIMETRI DEI CENTRI STORICI

ART 24.8 – EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO ESTERNI AI PERIMETRI DEI CENTRI STORICI

ART 24.9 – EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE ESTERNI AI PERIMETRI DEI CENTRI STORICI

ART. 25 – ZONE DI TUTELA E DI VINCOLO IDROGEOLOGICO E AMBITI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGVO 42 DEL 22/01/2004-

ART. 26 – IMPIANTI DI TRATTAMENTO DELLE ACQUE REFLUE, DI GESTIONE DEI RIFIUTI E DI APPROVVIGIONAMENTO IDROPOTABILE

ART. 27 – MISURE PER LA PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE

ART. 34 28– INTERVENTI DI MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

ART. 32 29– COMPATIBILITA’ DELLE ATTIVITA’ ESTRATTIVE



# TITOLO I°

## *DISPOSIZIONI GENERALI*

### ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE E VALIDITÀ DEL P.R.G.

1') Le presenti Norme disciplinano gli interventi di trasformazione dell'ambiente e del suolo e gli interventi edificatori previsti nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Quattro Castella in provincia di Reggio Emilia adottata con Delibere del Consiglio Comunale N. 4 del 13-1-1994 e N. 14 del 28-2-1994.

2') Nel territorio comunale gli interventi di cui al precedente comma sono pertanto regolati dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia urbanistico - edilizia e per quanto non in contrasto, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

3') Detti interventi sono inoltre assoggettati, per le parti non in contrasto con la disciplina urbanistica della presente Variante Generale al P.R.G., alle disposizioni particolari del Regolamento Edilizio, del Regolamento Comunale d'Igiene, nonché dei piani attuativi, dei piani stralcio e/o di settore adottati in attuazione di specifiche Leggi Nazionali e/o Regionali approvati dagli Enti e organi competenti per legge.

4') La Variante Generale al P.R.G. e le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono soggetti alla Legge di salvaguardia a partire dalla data di adozione del provvedimento in Consiglio Comunale, diventano operanti con l'approvazione regionale, hanno validità e restano in vigore a tempo indeterminato pur basandosi su previsioni insediative decennali come prescritto dalla L. Rg. 47/78 modificata.

### ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

1) La Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Quattro Castella (RE), adottata con Delibere del Consiglio Comunale richiamate al precedente Art. 1, è costituita dai seguenti elaborati:

#### A - STUDIO GEOLOGICO CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI

#### B - STATO DI FATTO - ELABORATI GRAFICI

TAV. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1:400.000
TAV. 2 - CLIVOMETRIE ED AREE BOScate	1: 10.000
TAV. 3 - CARTA DELLE RISORSE NATURALISTICO-AMBIENTALI E STORICO CULTURALI	1: 10.000
TAV. 4 A - INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO DEL CAPOLUOGO	1:1.000-1: 2.000
TAV. 4.B.C.D. - INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO DELLE FRAZIONI	1:1.000-1: 2.000
TAV. 4.E - INDAGINE SUL PATRIMONIO IN TERRITORIO AGRICOLO	1:1.000-1: 2.000

#### C - STATO DI FATTO - ELABORATI DESCRITTIVI

VOL. 1 - INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E CATALOGAZIONE DEL PATRIMONIO DI VALORE  
STORICO-CULTURALE

VOL. 2 - ALLEGATI STATISTICI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### D - STATO DI PROGETTO - ELABORATI GRAFICI

TAV. 5 - SCHEMA DI P.T.I. - SISTEMA DEGLI OBIETTIVI (Stralcio Tav. 5P del PTI)	1:100.000
TAV. 6 - VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	1: 10.000
TAV. 7 - A - B - C - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO	1: 5.000
TAV. 8 - A - B - C - D - E - F - G - H - I - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE DEI CENTRI PRINCIPALI	1: 2.000
ALLEGATO. 1 - LEGENDA DELLE TAVOLE DI ZONIZZAZIONE	
TAV. 9 - CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO DI LIVELLO COMUNALE	1: 10.000
TAV. 10 - A - B - C - D - E - F - G - H - I - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	1: 2.000
TAV. 11 - A - B - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	1: 5.000

#### E - STATO DI PROGETTO - ELABORATI DESCRITTIVI

VOL. 3 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	
VOL. 4 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (e relativo Allegato)	
VOL. 5 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO CULTURALE	
VOL. 6A.1 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A1" E "B1"	
VOL. 6B - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE ESTERNO ALLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" CON ALLEGATE SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE	
VOL. 7 - RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI	
VOL. 7 bis - RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA VAR. GEN. AL P.R.G. DOPO LA RIPUBBLICAZIONE SEGUITA ALLA 1ª FASE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI	
VOL. 8 - RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONE AL PARERE C.C.R. N° 17 DEL 20/3/1996	

#### F - ELABORATI INTRODOTTI CON LA 9ª VARIANTE PARZIALE

TAV. 12 - VIABILITA' STORICA E STORICA PANORAMICA	1: 10.000
VOL. A - INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ALL'INTERNO DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE	
VOL. B - RELAZIONE STORICO-CRITICA STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE	
VOL. C - RELAZIONE STORICO-CRITICA VIABILITA' STORICA E STORICA-PANORAMICA	

#### G - ELABORATI INTRODOTTI CON LA 29ª VARIANTE PARZIALE

##### ALLEGATO:

"Carta Inventario del Dissesto"- edizione 2003" di cui alla Delibera di Giunta Provinciale n° 69 del  
16/03/2004

1:10.000

scala

#### H - ELABORATI INTRODOTTI CON LA 39ª VARIANTE PARZIALE

VOL. A2 - STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE	-
------------------------------------------------------------------	---

AGGIORNAMENTO INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO  
VOL. B2 - STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE – SINTESI  
INTERPRETATIVA DEL PAESAGGIO  
VOL. 6A.2 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE STUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI  
STORICHE NON URBANE

I - ELABORATO INTRODOTTO CON DELIBERA DI CC 4 DEL 23/01/2014 E MODIFICATO CON LA  
50ª VARIANTE PARZIALE:

ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

I - ELABORATI INTRODOTTI CON DELIBERA DI CC 111 DEL 28/12/2017 E MODIFICATO  
ADEGUAMENTO DEL PRG ALLA MICROZONAZIONE SISMICA:

Relazione tecnica

Carta geologico tecnica

Carta delle frequenze naturali del terreno

Carta delle indagini

Carta delle velocità delle onde di taglio

Carte di micro zonazione sismica

Carte delle microzone in prospettiva sismica

TAV. 12 A CARTA DEI VINCOLI

TAV. 12 B CARTA DEI VINCOLI

SCHEDA DEI VINCOLI

2') In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e normativi della Var. Gen. al P.R.G. prevalgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme mentre nel caso di contrasto tra le previsioni cartografiche prevalgono quelle riportate negli elaborati cartografici di zonizzazione a scala maggiore.

3') In caso di erronea rappresentazione degli edifici esistenti nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. in Variante Generale farà testo il rilievo documentato dello stato di fatto esistente alla data di adozione della medesima variante generale, fermo restando che le eventuali varianti alla classificazione di zona omogenea possono eventualmente essere apportate dal Consiglio Comunale nel rispetto delle procedure contemplate dalla vigente legislazione urbanistica.

4') nelle tavole 12A e 12B sono rappresentati i vincoli territoriali esistenti nel Comune di Quattro Castella, tali elaborati, andranno sempre sovrapposti alle zonazioni contenute in tutti gli elaborati cartografici del PRG (tavole 7 scala 1:5.000 e tavole 8 in scala 1:2.000). Nella scheda dei vincoli sono contenuti i riferimenti normativi che attengono alle rappresentazioni cartografiche.

## ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO, RELATIVI ONERI E OBBLIGHI

1') In conformità a quanto disposto dalla legge 28/1/1977 n. 10, e dai conseguenti provvedimenti in materia della Regione Emilia Romagna ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri relativi in quanto e se dovuti ai sensi di legge ed è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo nei modi prescritti nelle presenti Norme e nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

2') Le previsioni del P.R.G. e/o quelle del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) non conferiscono possibilità di trasformazione del suolo e/o d'intervento ai fini edificatori se mancano o sono carenti le opere di urbanizzazione primaria.

3') I soggetti interessati all'intervento con richiesta di Permesso di costruire (P.d.C.) dovranno pertanto impegnarsi a realizzare a propria cura e spese, e secondo le prescrizioni comunali, le opere di urbanizzazione primaria richieste dalla disciplina urbanistico - attuativa di ciascuna zona omogenea del P.R.G., e quelle specifiche eventualmente prescritte nel titolo abilitativo.

4') I soggetti interessati ad interventi edilizi per i quali è ammesso, secondo gli attuali disposti di legge, la presentazione agli atti comunali di autocertificazioni con SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) o CIL (comunicazione inizio attività) che determinano aumento del carico urbanistico dovranno preventivamente concordare con il Responsabile SUE o con gli uffici comunali preposti, le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi e/o l'eventuale monetizzazione delle stesse qualora ammesse dalle presenti NTA, richieste dalla disciplina urbanistico - attuativa di ciascuna zona omogenea del P.R.G..

## ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

### ART 4.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1') Ai fini dell'Art. 5 della Legge 28/1/1977 N. 10, sono opere di urbanizzazione primaria quelle elencate al primo comma dell'Art. 31 della Legge Regionale 47/78 modificata e cioè:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas, del telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

### ART 4.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1') Sono opere di urbanizzazione secondaria ai fini dell'Art. 5 della medesima Legge 10/77 quelle elencate al terzo comma dell'Art. 31 della Legge Regionale 47/78 modificata e cioè:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

2') Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

3') La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è a carico dei soggetti attuatori dell'intervento edilizio secondo quanto prescritto al precedente Art. 3 delle presenti Norme. Ove tuttavia alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria abbia provveduto, o provveda, l'Amministrazione Comunale i soggetti attuatori dell'intervento edilizio dovranno concorrere, per quota parte, al pagamento degli oneri relativi secondo quanto stabilito di volta in volta in sede di convenzionamento degli interventi ovvero secondo quanto stabilito in via generale dalle deliberazioni comunali di determinazione degli oneri vigente al momento della presentazione della Denuncia di Inizio Attività o dell'istanza per l'ottenimento del Permesso di Costruire.

#### ART 4.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LE ZONE AGRICOLE

1') Ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo per interventi da realizzarsi in zona agricola le opere di urbanizzazione primaria richieste per interventi di nuova edificazione, di recupero, di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti sono:

- a) le strade con le caratteristiche tecniche concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) le fognature e/o gli impianti di depurazione o altri sistemi di raccolta e smaltimento degli scarichi inquinanti contemplati dal Regolamento Edilizio o dal Regolamento di Igiene vigenti;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua o, in alternativa, pozzo di acqua potabile purché già esistente o regolarmente autorizzato;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica.

## ART. 5 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITÀ PER LA LORO ATTUAZIONE

1') I parcheggi di urbanizzazione previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico di urbanizzazione primaria;

P2 = parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

P3 = parcheggi e autorimesse private di pertinenza degli edifici;

2') I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi di urbanizzazione primaria pubblici o di uso pubblico che possono essere o non essere individuati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., ma sono in ogni caso necessari a soddisfare le esigenze elementari di sosta delle zone edificate o di nuovo insediamento e sono pertanto da intendersi a diretto servizio degli insediamenti; in quanto opera di urbanizzazione primaria la loro esistenza o la loro previsione entro un opportuno raggio di accessibilità è condizione necessaria da dover soddisfare in tutti gli interventi edilizi che propongono aumento del carico urbanistico. I parcheggi di tipo P1, quando richiesti sono di norma realizzati dai soggetti attuatori dell'intervento edilizio a cui gli stessi fanno riferimento, vanno sempre previsti lungo il fronte strada esternamente alle recinzioni delimitanti gli spazi privati e devono essere realizzati contestualmente alle costruzioni o in sede di attuazione delle opere di urbanizzazione dei piani attuativi. I parcheggi di tipo P1 dovranno essere previsti nella misura minima riportata nella tabella allegata in calce al presente articolo e/o negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del PRG.

3') I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2, integrano i P1 e sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta e rivestono funzioni di servizio a scala urbana o di quartiere; i parcheggi di urbanizzazione secondaria vanno sempre ceduti gratuitamente al comune ove ricadessero su aree soggette ad intervento preventivo o sottoposte a titolo abilitativo convenzionato.

4') I parcheggi P3 sono da prevedersi, a norma dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765 e dell'art. 37 della legge Reg. 47/78 modificata, in tutti gli interventi di nuova edificazione, di recupero, di ristrutturazione e/o ampliamento, di manutenzione straordinaria, degli edifici esistenti, con esclusione di quelli assoggettati a restauro o a ripristino con vincolo tipologico, di quelli ricadenti nella zona omogenea A1 (Centro Storico), "B1" (residenziale di ristrutturazione soggetta a Disciplina Particolareggiata) e "A2" (omogenea "A" esterna al centro storico), nel qual caso l'opportunità di prevedere spazi per i parcheggi di tipo P3 sarà valutata dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio in sede di presentazione dei progetti d'intervento in rapporto al carico urbanistico esistente e di progetto, alle esigenze di salvaguardia degli impianti tipologici degli edifici, alla disponibilità di spazi idonei a tali usi nell'ambito dei contenitori esistenti.

I parcheggi di pertinenza dovranno essere previsti nella misura minima riportata nella tabella allegata in calce al presente articolo e in ogni caso assicurare la disponibilità di almeno n° 2 posti auto per alloggio, di cui uno almeno coperto, in autorimesse chiuse al piano terra o ai piani interrati o seminterrati, entro la sagoma dell'edificio o interrate nelle zone agricole e nelle zone "A". Nel caso di autorimesse interrate esuberanti la sagoma dell'edificio, la copertura della parte eccedente dovrà consentire l'impianto di un tappeto erboso.

4'bis) Sono esentati dal reperimento dei parcheggi pertinenziali di P3 i soli interventi edilizi che non comportano aumento della superficie utile o del carico urbanistico, per i quali sia dimostrata l'impossibilità a ricavare garage e autorimesse interrate nell'area pertinenziale, qualora, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e il Dirigente Area accertino e confermino tale impossibilità.

Sono esclusi gli interventi edilizi di ristrutturazione e fedele ricostruzione, di demolizione e ricostruzione, e su lotti edificati per i quali dovranno essere reperite le quote di parcheggio pertinenziale richieste dal suddetto 4' comma.

5') Le aree di parcheggio di tipo P1 e P2 non rappresentano una zona omogenea cui applicare le norme di distanza dal confine di proprietà e/o di zona di cui al successivo art. 10.3 per cui, fermo restando il rispetto delle linee di arretramento della edificazione di progetto riportate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e l'applicazione del criterio della visuale libera, l'edificio potrà essere localizzato:

- in arretramento minimo di m. 1,50 se tra l'edificio ed il parcheggio non sono previsti pedonali o porticati pubblici o di uso pubblico;
- sul confine del parcheggio se tra l'edificio ed il parcheggio stesso sono previsti pedonali o porticati pubblici o di uso pubblico.

6') Nel caso di interventi concernenti fabbricati esistenti o lotti liberi di ridotte dimensioni in cui la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria (P1):

- arrecherebbe grave pregiudizio ai fini dei diritti edificatori sanciti dal PRG;
- costituirebbe grave pericolo per la circolazione ;
- comporterebbe grave alterazione dello stato dei luoghi sottoposti a tutela naturalistica e paesaggistica;
- non sia possibile in posizione accessibile dalla viabilità pubblica o di uso pubblico;
- in caso di interventi di modesto ampliamento, siano dovuta in quantità inferiore al posto auto (mq 12,5);

è ammessa da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo accertamento dell'esistenza dei suddetti presupposti, la monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggio previo corresponsione dell'onere economico determinato con apposito provvedimento.

7') Le caratteristiche tecniche delle aree di parcheggio di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere adeguatamente illustrate nei progetti di intervento, corrispondere alle prescrizioni specifiche eventualmente impartite dai competenti uffici comunali, nonché rispettare, per le modalità di calcolo, per le dimensioni, per le caratteristiche, i disposti dell'Art. 22.8 delle presenti N.T.A.;

8') Fatto salvo quanto riportato al comma successivo nonché fatte salve le previsioni delle quantità riportate nella tabella in calce e nei disposti degli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del PRG, deve comunque essere garantita, nella nuova costruzione, la dotazione minima dei parcheggi di urbanizzazione primaria di almeno 1 posto auto per alloggio.

9') Negli interventi di ristrutturazione con o senza ampliamento delle superfici e/o dei volumi utili esistenti le quote di parcheggio pubblico o di uso pubblico di tipo P1 vanno sempre reperite o monetizzate in proporzione all'aumento di carico urbanistico che si determina per effetto dell'intervento edilizio

10') Ai fini dell'applicazione degli indici riportati nella tabella allegata in calce al presente articolo si prende a riferimento la colonna relativa agli "interventi di nuova costruzione" nei seguenti casi: interventi di nuova costruzione così come definiti nell'allegato alla L.R. n° 15 del 31/07/2013, interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la demolizione totale dell'edificio esistente e la sua fedele ricostruzione.

11') Nella realizzazione di tutti i tipi di parcheggio previsti nelle presenti norme vanno inoltre osservati, ove più restrittivi, i contenuti specifici della legge 24.3.1989 n° 122 (legge Tognoli) e della legge 9.1.1989 n° 13 sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

USI URBANI	INTERVENTI SULL'ESISTENTE		INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	
	P3	P1	P3	P1
	MQ/100 MQ SU	MQ/100 MQ SU	MQ/100 MQ SU	MQ/100 MQ SU
ABITAZIONI	12	12	30	20
ABITAZIONI COLLETTIVE	12	9	30	15
PICCOLI UFFICI, STUDI PROFESSIONALI E SERVIZI PRIVATI	12	20	30	25
ATTIVITA' ARTIGIANALI PRODUTTIVE E DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA DI CUI ALL'ART. 20 DELLE N.T.A.	12	12	30	20
PUBBLICI ESERCIZI	12	20	30	125
NEGOZI AL MINUTO	12	20	30	75
GRANDI UFFICI, CENTRI DIREZIONALI, BANCHE	12	25	30	60
ATTIVITA' RICETTIVE	15	15	30	60
CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI, SALE MOSTRA, ESPOSIZIONI, FIERE	12	30	30	80
ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO, MAGAZZINI, DEPOSITI, STOCCAGGI, CENTRO MERCÌ E FUNZIONI DOGANALI	12	20	30	40
CINEMA, TEATRI E LOCALI PER LO SPETTACOLO	12	40	30	80
SERVIZI SOCIALI URBANI E DI QUARTIERE	come da progetti di intervento	20	30	40
ATTREZZATURE PER LO SPORT	come da progetti di intervento	come da progetti di intervento	come da progetti di intervento	10 MQ/100 MQ di Sf
ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI	12	20	30	40
ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE E SERVIZI TECNICI URBANI	12	30	30	50
ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE	12	15	30	30
ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE	come da progetti di intervento	20	30	40
ATTREZZATURE CULTURALI	come da progetti di intervento	20	30	30
SEDI CIMITERIALI	0	10 MQ/100 MQ di area del cimitero	0	15 MQ/100 MQ di area del cimitero
DISTRIBUTORI CARBURANTE	0	quelli esistenti	0	20% della Sf
ARTIGIANATO DI SERVIZIO	12	15	30	20
ARTIGIANATO PRODUTTIVO	12	10	30	12,5
ATTIVITA' INDUSTRIALI	15	10	30	12,5
ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARI E RELATIVI IMPIANTI	15	10	30	12,5
ATTIVITA' PRODUTTIVE SPECIALI	come da norme di zona omogenea			



## ART. 6 - POSSIBILITÀ DI COSTRUZIONE DI Manufatti IN CONFINE

1) Nei lotti edificati alla data di adozione del PRG in Variante Generale:

- sprovvisti di autorimesse o dotati in misura inferiore a due posti macchina per alloggio (25 mq.);
- sprovvisti di locali adibiti a lavanderia e cantine al servizio della residenza e/o dotati in misura inferiore al 10% della superficie utile;

è consentita, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, la costruzione di manufatti (rispettivamente autorimesse coperte e locali di servizio alla residenza, in aggiunta alle dotazioni esistenti) a meno di 5 metri dal confine di proprietà e di zona, o anche sul confine, fino al limite massimo complessivo di 30 mq di superficie coperta per alloggio al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) sia sottoscritto tra le ragioni confinanti che vengono a trovarsi a distanze inferiori rispetto a quelle prescritte dalle norme specifiche di zona omogenea atto di servitù passiva, da registrare e trascrivere;
- b) l'altezza dei manufatti non superi i 3 metri di altezza rispetto alle quote medie di sistemazione delle aree cortilive;
- c) sia rispettato il criterio di visuale libera, e della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, rispetto ai locali di abitazione ed ai locali in cui vivono, sostano o lavorano abitualmente persone (locali di Cat. "A", "A1" e "A2" così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio).
- d) siano adottate soluzioni ubicazionali e tipologiche corrette e possibilmente unitarie per gruppi di lotti edificati confinanti e siano usati materiali costruttivi consoni alla tutela ambientale e del decoro urbano con esclusione della lamiera, del cemento-amianto e qualsiasi materiale plastico;
- e) il titolo abilitativo sia comprensivo di atto unilaterale d'obbligo con il quale gli interessati si impegnino a demolire entro un anno dall'inizio dei lavori tutte le strutture precarie eventualmente esistenti sul lotto d'intervento;

1'bis) Nei lotti edificati alla data di adozione del PRG in Variante Generale:

è consentita altresì, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, la costruzione di manufatti (rispettivamente autorimesse coperte e locali di servizio alla residenza), a meno di 5 metri dal confine di zona, o anche sul confine della stessa, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) che il richiedente sia proprietario dei terreni delle due differenti zone omogenee, e si obblighi in caso di vendita dell'immobile o di una delle due porzioni che vengono a trovarsi a distanze inferiori rispetto a quelle prescritte dalle norme specifiche di zona omogenea con atto di servitù passiva, da registrare e trascrivere;
- b) l'altezza dei manufatti non superi i 3 metri di altezza rispetto alle quote medie di sistemazione delle aree cortilive;
- c) siano rispettate le condizioni di cui ai punti "b", "c" e "d" del suddetto 1° comma, nonché gli indici urbanistici di edificabilità imposti dalla normativa di zona.
- d) tale possibilità è da escludersi sui confini di zona destinati a viabilità ed attrezzature pubbliche (zone G ed F);

2) la facoltà di cui al comma 1 non è data nei seguenti casi:

- l'edificio sia stato oggetto di condono edilizio di pratiche di condono edilizio inerente la trasformazione di locali accessori in locali di abitazione;
- nel caso che l'edificio successivamente alla data di approvazione del P.R.G. vigente sia stato oggetto di pratica edilizia per il cambio d'uso dei locali di servizio in locali di abitazione;

3) Alle medesime condizioni sopra riportate, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, è ammessa la realizzazione a meno di 5 metri dal confine di proprietà e di zona, o anche sul confine, di opere pertinenziali che non si configurano come intervento di "nuova costruzione" così come definite dal vigente Regolamento edilizio, in attuazione dell'Allegato alla L.R. n° 15 del 30/07/2013.

4) Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può comunque vietare la costruzione di manufatti a distanze minori di quelle previste nelle norme di zona omogenea quando tale edificazione rappresenti elemento di ostacolo per l'attuazione di interventi pubblici o di interesse pubblico previsti sulle aree contermini a quelle interessate dal progetto edificatorio ovvero si configuri come alterazione dell'impianto tipologico-funzionale dell'unità edilizia esistente in caso la stessa sia normata dalla "Disciplina Particolareggiata" del presente P.R.G..

5) I manufatti condonati qualora realizzati con box in ferro o con lamiera, cemento-amianto e qualsiasi altro materiale plastico, possono essere sostituiti con strutture in muratura; ed eventualmente traslati in altra posizione, potranno eventualmente essere traslati e/o riposizionati a condizione che conservino però i medesimi dati planivolumetrici, ovvero li riducano, e purché vengano rispettate le condizioni di cui ai punti a) e c) del precedente 1' comma, e gli indici urbanistici di edificabilità imposti dalla normativa di zona.

#### ART. 7 - INDICI URBANISTICI

1') Le norme che disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione delle zone omogenee in cui si articola il P.R.G. fanno ricorso agli indici urbanistici di seguito elencati e descritti.

2') Le definizioni contenute nelle presenti norme prevalgono su quelle corrispondenti contenute nel Regolamento Edilizio vigente.

#### ART 7.1 - Si = SUPERFICIE DI INTERVENTO

1') Per superficie di intervento si intende l'estensione complessiva dell'area oggetto di un progetto urbanistico e/o edilizio che deve corrispondere almeno alla superficie minima richiesta negli articoli che regolamentano le diverse zone omogenee del P.R.G. per poter attuare un intervento diretto o un intervento preventivo.

#### ART 7.2 - Sm = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

*definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014*

1') La superficie minima di intervento è la minima estensione di area in zona omogenea della quale i soggetti richiedenti devono avere la disponibilità, in conformità alle leggi vigenti, per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo o un intervento edilizio diretto. In quest'ultimo caso la superficie minima di intervento viene denominata "lotto minimo".

*definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 9 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 8 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.*

#### ART 7.3 - A.i = AREA DI INSEDIAMENTO

*definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014*

1') Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee, ad esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o di delimitazione.

*definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 25 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 24 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.*

#### ART 7.4 - St = SUPERFICIE TERRITORIALE

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') Per superficie territoriale si intende l'estensione di un'area edificabile del P.R.G. almeno corrispondente alla superficie minima d'intervento che comprenda la superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria e le aree di urbanizzazione secondaria se previste nel P.R.G. internamente ai comparti.

2') La superficie territoriale viene misurata in Ha e coincide con i perimetri di comparto unitario d'intervento disegnati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 1 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 1 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 7.5 – S.f = SUPERFICIE FONDIARIA

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') La superficie fondiaria si misura in Mq ed è l'estensione di un'area suscettibile di edificazione tramite intervento diretto e per le zone di completamento coincide con la superficie dei lotti edificabili, mentre nei casi di intervento urbanistico preventivo o nei casi di intervento diretto convenzionato risulta dalla superficie territoriale una volta che da questa siano state detratte le aree di urbanizzazione primaria e, ove previste, le aree di urbanizzazione secondaria.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 2 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 2 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 7.6 - Superficie U1 = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1') La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è data dall'estensione in Mq delle aree necessarie alla realizzazione delle opere e delle infrastrutture elencate e descritte ai precedenti Art. 4.1 e 4.3.

#### ART 7.7 - Superficie U2 = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1') La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è data dall'estensione in mq delle aree necessarie alla realizzazione delle opere e delle infrastrutture elencate e descritte al precedente Art. 4.2.

#### ART 7.8 - IC – INDICE DI COPERTURA

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta (definita all'Art. 8.6 delle presenti norme) e la superficie fondiaria; tale rapporto si esprime in termini percentuali e indica la quantità massima di Sf copribile nell'intervento edificatorio.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 16 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 15 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 7.9 – I.t = INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') L'indice di fabbricabilità territoriale si esprime in mc/ha e rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale (S.t).

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 3 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 3 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 7.10 – I.f = INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in mc/mq e rappresenta il volume utile massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf).

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 4 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 3 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 7.11 – U.t = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in mq/ha e rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale (St).

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 3 della DAL 279/2010.

#### ART 7.12 – U.f = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

1') L'indice di utilizzazione fondiaria si esprime in mq/mq e rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf).

#### ART 7.13 – V.l = INDICE DI VISUALE LIBERA

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') L'indice di visuale libera si usa nel caso di fronti finestrate illuminanti locali abitabili di categoria A e rappresenta il rapporto che deve esistere fra la zona libera antistante la fronte di un edificio e l'altezza della fronte stessa.

2') L'indice di visuale libera deve avere valore maggiore o uguale a 0.5 tranne che per le zone edificate e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dove, su parere favorevole dei competenti uffici dell' A.U.S.L., può essere consentito il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti esistenti anche se inferiori a 0.5 nei casi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e/o sopraelevazione funzionale alla qualificazione degli alloggi e delle attività esistenti purché l'intervento di ampliamento e/o sopraelevazione non comporti incrementi volumetrici e/o planimetrici superiori al 20% nel qual caso va rispettato il criterio della visuale libera tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 45 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 40 della DGR 922 -

28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 7.14 – N.p = NUMERO DEI PIANI ABITABILI DI UN FABBRICATO

1') Il numero dei piani abitabili di un fabbricato rappresenta il numero massimo di piani abitabili costruibili in un intervento edificatorio con esclusione degli eventuali piani interrati e/o seminterrati, dei piani terra destinati a servizi con altezze utili nette inferiori o uguali a m 2.50 e dei sottotetti che possono essere considerati " non abitabili" in funzione delle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale vigente alla data di presentazione dei progetti.

Dal 28/12/2017 voce n. 33 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 7.15 - LOTTO EDIFICABILE

1') Ai fini del calcolo della superficie fondiaria di cui al precedente articolo 7.5, per "lotto edificabile" nelle zone edificate o classificate di completamento si intende una porzione di zona omogenea che deve almeno raggiungere la superficie minima richiesta nelle norme specifiche di zona e che comprende:

- l'area di sedime dei fabbricati eventualmente esistenti;

- le aree scoperte di proprietà e/o pertinenza retinate con il retino di zona omogenea;

- le aree di proprietà eventualmente interessate dai percorsi ciclabili e/o pedonali nel caso questi siano evidenziati schematicamente con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 per le quali in sede di intervento dovrà essere prevista la cessione al Comune o in alternativa dovrà essere garantito l'uso pubblico, secondo modalità da concordare con il Comune, in rapporto alla situazione del contesto urbanizzato e alla necessità di realizzare detti percorsi.

Dal 28/12/2017 voce n. 6 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART. 7.16 - LOTTO EDIFICATO

1') Si definisce lotto edificato l'entità edilizia, a destinazione residenziale o produttiva, che con l'area pertinenziale e le relative pertinenze edilizie, riscontrabili nello stato di fatto alla data di adozione della variante parziale del 28/12/2000, costituisce un elemento unitario dal punto di vista tipologico – architettonico avente una propria individuabilità e la capacità di assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata.

Dal 28/12/2017 voce n. 6 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART. 7.17 - NUCLEO INSEDIATIVO

1') Si definisce nucleo insediativo l'entità edilizia costituita dagli immobili e dalle loro aree pertinenziali facenti parte di un'azienda agricola che, alla data dell'indagine integrativa sul patrimonio edilizio rurale effettuata nel gennaio 2005 a seguito dell'adozione della 26<sup>a</sup> Variante Parziale al P.R.G., è risultata abbandonata e/o utilizzata ai soli fini residenziali civili.

#### ART. 7.18 – EDIFICIO CONDOMINIALE

1') Per edificio condominiale si intende un immobile che, indipendentemente dalla sua consistenza volumetrica, di superficie utile e di carico urbanistico generato, presenta spazi edificati e/o liberi di proprietà comune a tutti i condomini, ovvero gravati da uso pubblico.

2') Nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazione estesa all'intero edificio condominiale, i soggetti attuatori o loro aventi causa hanno l'obbligo di trasmettere ai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, entro tre mesi dal certificato di agibilità, il regolamento di condominio redatto ai sensi di legge indicando il nominativo del referente per i rapporti con la pubblica amministrazione.

## ART. 8 - INDICI EDILIZI

1') Ai fini della corretta attuazione del P.R.G. e della corretta applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono considerati indici edilizi quelli di seguito elencati e descritti con definizioni che prevalgono su quelle corrispondenti contenute nel Regolamento Edilizio che può, peraltro, integrare e specificare tali definizioni.

### ART 8.1 - SU = SUPERFICIE UTILE

#### 8.1.a - SU NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE O AD ESSA ASSIMILABILE

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') In tutti i tipi di edilizia, residenziale e non, fatta esclusione per l'edilizia produttiva di cui al successivo punto 1b, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale dei muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto delle superfici lorde relative:

- alle autorimesse private singole, aventi altezza inferiore o uguale a 2,50 ml, nella misura massima del 50% della superficie utile in progetto nelle tipologie di case singole, abbinata, a schiera, condominiali o atipiche; è altresì ammesso, nella misura massima sopra riportata, qualora parte delle autorimesse siano destinate ad alloggiare roulotte, camioncini ecc... altezze maggiori ai 2,50 m, a condizione che i locali interessati conservino o assumano le medesime caratteristiche estetico tipologiche tipiche delle autorimesse;
- alle autorimesse private collettive nella misura massima del 70% della superficie utile in progetto, escludendo dal conteggio le corsie di accesso e distribuzione;
- ai corpi scala per le sole parti destinate ad esclusivo collegamento di piani e/o di parti di costruzione non rientranti nella Superficie Utile;
- ai porticati, ai balconi aperti, alle logge e alle verande aperte almeno su un lato, ai servizi tecnologici (quali centrali termiche, elettriche, di condizionamento dell'aria, locali motore per l'ascensore, cabine idriche e locali assimilabili);
- alle sole cantine, lavanderie, legnaie e altri locali di servizio alla residenza, posti al piano interrato, seminterrato o terra e aventi altezza inferiore o uguale a 2,50 ml, in misura non superiore al 50% della superficie utile in progetto;
- ai locali sottotetto aventi altezza media virtuale (calcolata come rapporto tra volume del locale o della stanza al netto del solaio di copertura e superficie calpestabile del locale o della stanza) inferiore o uguale a 1,80 ml.

1bis') Per tutte le zone di PRG (ivi compresi ivi compresi gli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 2) la superficie utile comprensiva della proiezione orizzontale dei muri, è limitata ad uno spessore convenzionale di 30 cm (per murature di spessore massimo di 55 cm, in caso di murature di spessore superiore l'eccedenza si computerà nella Superficie Utile) in caso di interventi che, al momento della presentazione della "richiesta" di titolo abilitativo edilizio, prospettano un maggior spessore delle murature finalizzato ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione

energetica previsto dal D.Lgs n° 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.

2') Le modifiche apportate al presente articolo con la 26<sup>a</sup> Variante parziale al P.R.G. non operano, per i titoli abilitativi edilizi rilasciati, prima dell'approvazione della stessa (06/10/2005) per i quali era stato dato l'inizio dei lavori e successivamente mai comunicata l'ultimazione nel periodo di validità dello stesso, e solo ed esclusivamente sino al rilascio del certificato di abitabilità, nonché per gli strumenti urbanistici attuativi già approvati o in corso di attuazione alla data di adozione della suddetta variante, nonché per gli accordi con privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000 che alla medesima data risultino già stipulati (PP.2 - PP.3 - PP.5 - PP.6 - PP.7.A-B - PP.10 - PP.11 - P.P.12 - PP.19 - PR.5 - PR.6 - PR.7 - PR.9 - PR.13 - P.R14 - PR.15 - Cd.1 - Cd.2 - Cd.3 - Cd.4 - Cd.5 - Cd.6 - Cd.7 - Cd.8 - Progetto coordinato d'intervento denominato "centro" a Montecavolo); nei suddetti casi continueranno a trovare applicazione i criteri di calcolo della superficie utile in vigore al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o della stipula dell'accordo con i privati.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 18 della DAL 279/2010.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente al 28/12/2017 vedi voce n. 18 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### 8.1.b - SU NELL'EDILIZIA PRODUTTIVA (O AD ESSA ASSIMILABILE)

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere o termali, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale dei muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto delle superfici relative: alle autorimesse private, nella misura massima di 50 mq per alloggio, ai servizi della residenza, alle cantine, ai depositi occasionali, ai ripostigli e assimilati (fino ad un massimo del 10% della SU prevista nel progetto di intervento).

1bis') Per tutte le zone di PRG (ivi compresi ivi compresi gli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 1) la superficie utile comprensiva della proiezione orizzontale dei muri, è limitata ad uno spessore convenzionale di 30 cm (per murature di spessore massimo di 55 cm, in caso di murature di spessore superiore l'eccedenza si computerà nella Superficie Utile) in caso di interventi che, al momento della presentazione della "richiesta" di titolo abilitativo edilizio, prospettano un maggior spessore delle murature finalizzato ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs n° 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, e fino al 28/12/2017 vedi voce n. 17 della DAL 279/2010.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente al 28/12/2017 vedi voci n. 17 e 18 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

ART 8.2 - S.u.a. - *Eliminato in sede di 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG.*

ART 8.3 – Sa = SUPERFICIE ACCESSORIA

vedi voce n. 19 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 8.3bis – SUPERFICIE ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SU E SA

vedi voce n. 20 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 20 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 8.4 - S.c. = SUPERFICIE COMPLESSIVA

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') Ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile definita ai sensi del precedente Art. 8.2 e del 60% della superficie non residenziale definita al precedente Art. 8.3 (S.c. = S.u.a. + 60% S.n.r.).

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 21 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 21 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 8.5 - S.a.t. = SUPERFICIE PER ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

1') Ai sensi dell'Art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la S.a.t. è la somma delle superfici di pavimento netto (cioè misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi) degli ambienti appunto destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

#### ART 8.6 - SC = SUPERFICIE COPERTA

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda, delle pensiline che non aggettino dal filo del fabbricato più di 2 m.

2') Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali dei porticati, dei balconi chiusi e dei bow - windows, delle logge e verande anche se aperte.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 13 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voce n. 12 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 8.7 - H max = ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') L'altezza di un fabbricato si determina come media delle altezze delle sue fronti misurate secondo i seguenti criteri:

a) per le fronti prospicienti le strade, l'altezza della fronte è data dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la più alta linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura; nel caso di fronti con profili inclinati la linea orizzontale deve passare nel punto medio tra la quota più bassa e la quota più alta della medesima fronte a profilo inclinato;



b) per le fronti non prospicienti le strade, l'altezza della fronte è data dalla differenza tra la quota media del piano di campagna e la più alta linea orizzontale di intersezione fra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura. Nel caso di fronti con profili inclinati la linea orizzontale deve passare nel punto medio tra la quota più bassa e la quota più alta della medesima fronte a profilo inclinato.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voci n. 36, 37 della DAL 279/2010 e dal 28/12/2017 voci n. 35 e 36 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART 8.8 - $V_u$ = VOLUME UTILE

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data del 23/01/2014

1') Il volume utile di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o entro terra (superfici utili calcolate come all'Art. 8.1) per le relative altezze nette (cioè misurate da pavimento a soffitto, escludendo quindi lo spessore dei solai).

2') Il volume utile del fabbricato, calcolato ai sensi del comma precedente, diviso per la superficie fondiaria pertinente al fabbricato stesso deve dare un valore non superiore all' indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dal P.R.G. o eventualmente dal Piano Urbanistico Attuativo del medesimo.

definizione valida per i procedimenti relativi all'attività edilizia presentati successivamente alla data del 23/01/2014, vedi voce n. 29 della DAL 279/2010;

#### ART 8.9 - $V$ = VOLUME TOTALE

Voce n. 26 della DGR 922 - 28/06/2017 Definizioni Tecniche Uniformi – Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia.

#### ART. 9 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1') Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale ( $I_t$  e  $U_t$ ) si applicano nei casi di intervento urbanistico preventivo, mentre gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria ( $I_f$  e  $U_f$ ) si applicano per l'edificazione sui singoli lotti sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi, sia nel caso di intervento edilizio diretto.

2') Le modificazioni alla proprietà o altre modificazioni di carattere patrimoniale che intervengano dopo il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità relativo ad un fabbricato il cui titolo abilitativo è stato regolarmente rilasciato dopo l'adozione del Piano Regolatore in variante generale, non possono influire sul vincolo di pertinenza delle aree cortilive sancito dal progetto edilizio approvato.

3') Indipendentemente da qualsiasi trasferimento di proprietà o variazione patrimoniale nel frattempo intervenuta, l'avvenuta utilizzazione in toto degli indici di fabbricabilità e/o utilizzazione su una determinata superficie edificabile esclude ogni successiva richiesta di titolo abilitativo ad edificare teso ad utilizzare, in qualsiasi forma, detti indici sulle medesime superfici a meno dei casi di edificazione che avvengono, nel rispetto delle presenti Norme, attraverso demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti.

4') Dalla prescrizione di cui al precedente comma sono altresì esclusi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del Piano Regolatore in variante generale, per i quali le norme specifiche di zona consentano possibilità di ampliamento "una tantum" o l'adeguamento degli standards igienico - sanitari dello stato di fatto.

5') Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che

si intende conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di P.R.G. vanno comunque rispettati sia per le costruzioni esistenti che vengono conservate, sia per quelle da edificare ex novo.

6') Coefficienti e parametri correttivi per il calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi attuati dopo il 23/01/2014 edilizia residenziale:

per le **case singole e abbinate per 2 alloggi**, la superficie calcolata dovrà essere moltiplicata per un **coefficiente di 1,41**;

per le **restanti tipologie**, la superficie calcolata dovrà moltiplicata per un **coefficiente di 1,37**;

Le suddette definizioni sono applicabili a tutti i fabbricati residenziali e alle seguenti zone del PRG per le quali è stata stabilita la potenzialità edificatoria con un indice territoriale o fondiario:

Art. 20.3 - zona "B2" residenziale edificata;

Art. 20.4 - zona "B3" residenziale di ristrutturazione;

Art. 20.5 - zona "B4" residenziale di ristrutturazione urbanistico – edilizia soggetta a P.R.;

Art. 20.6 - zona "B5" residenziale di completamento di tipo "A" e "B" "C"

Art. 20.7 - zona "B6" residenziale a comparto unitario d'intervento diretto

Art. 20.9 - zona "C2" residenziale di espansione soggetta a piano particolareggiato

Art. 21.2 - zona "D2" commerciale-direzionale e turistica alberghiera edificata e di completamento (qualora non concerni attività produttive, alberghiere o termali, ed edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali )

Art. 24.5 - zona "SB10" Nuclei edificati in territorio agricolo

Nelle zone B, con l'esclusione di tutti i titoli edilizi già in corso di attuazione alla data di adozione della 51 variante, (28/12/2017) andrà prevista la dotazione di Superficie accessoria minima di 25 mq/alloggio e massima non superiore al 100% della Su dell'alloggio. Da detta superficie accessoria sono esclusi balconi, logge e portici.

**ART. 10 - DISTANZA TRA I FABBRICATI, DISTANZA DALLE STRADE E DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA OMOGENEA**

**ART. 10.1 - DISTANZA TRA I FABBRICATI**

vedi voce n. 44 della DAL 279/2010 e s.m.i..

1') Distanza tra edifici – Distacco (De): lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purchè aventi una profondità minore o uguale a 1.50 m.; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.

2') Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine, va considerata la distanza del punto del fronte più vicino al confine.

3') Le distanze minime tra i fabbricati debbono rispettare i disposti dell'Art. 9 del D.M. 1444/1968, cioè:

a) nelle zone omogenee A e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in assenza del piano di recupero, debbono essere mantenute distanze tra gli edifici residenziali non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto delle costruzioni aggiunte prive di valore storico, architettonico o ambientale, configurabili come superfetazioni, fatte salve tuttavia le possibilità di sopraelevazioni e ampliamenti eventualmente consentiti dalla disciplina particolareggiata;

b) in tutte le altre zone omogenee, per gli interventi sull'esistente che contemplino aumenti di volume

e/o superficie coperta superiori al 20% e per gli edifici di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti almeno pari a ml 10;

c) nelle zone omogenee C, con esclusione delle zone assoggettate a P.P. con previsioni planivolumetriche, è in particolare prescritta una distanza minima tra le pareti finestrate di edifici antistanti almeno pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto ferma restando comunque una distanza minima assoluta di ml 10 e ciò anche nel caso in cui nessuna delle fronti antistanti raggiunga i 10 metri di altezza.

4) Nelle zone di cui alla lettera c) del comma precedente, se gli edifici di progetto si fronteggiano per una lunghezza superiore a 12 m la richiesta distanza minima, almeno pari all'altezza della fronte più alta, dovrà osservarsi anche nel caso in cui su una sola delle fronti antistanti vi siano finestre che illuminano locali abitabili di categoria A.

#### ART 10.2 - DISTANZA DAL CONFINE STRADALE

vedi voce n. 43 della DAL 279/2010.

1') All'interno dei perimetri di centro abitato, fermi restando i limiti di arretramento dell'edificazione riportati sulle tavole di azionamento del P.R.G. ai sensi del D.M. 1/4/1968, degli articoli 33 e 45 della Legge Regionale 47/78 modificata, nonché eventuali maggiori distanze richieste nelle norme specifiche di zona, ovvero discendenti dalla corretta applicazione del Nuovo Codice della Strada, quando nelle aree di nuova edificazione tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare (fatta esclusione per le strade di lottizzazione a fondo cieco) la distanza dei medesimi fabbricati deve essere tale da corrispondere almeno alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5 per lato, in caso di strada con larghezza inferiore a m 7;
- m 7.50 per lato, in caso di strada di larghezza compresa tra 7 e 15 m;
- m 10 per lato, in caso di strada con larghezza superiore a m 15.

2') Per le zone omogenee C, in assenza di P.P. con previsioni planivolumetriche e nell'eventualità in cui, pur rispettando le prescrizioni di cui al precedente comma, le distanze tra i fabbricati risultino inferiori all'altezza del fronte del fabbricato più alto, vanno mantenute maggiori distanze dal ciglio stradale al fine di assicurare il rispetto della disposizione di cui alla lettera b) del precedente articolo 10.1.

3') Distanze dalle strade inferiori a quelle sopradette sono ammesse, all'interno dei perimetri di centro abitato e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale solo in sede di piano urbanistico preventivo corredato da previsioni planivolumetriche, qualora richiesto per la realizzazione di tipologie urbanistico - edilizie non convenzionali nonché da esigenze di raccordo con il tessuto urbanistico - edilizio esistente.

#### ART 10.3 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA OMOGENEA NELLA NUOVA EDIFICAZIONE

vedi voce n. 41, 42 della DAL 279/2010 e s.m.i..

1') Nelle zone di nuova edificazione le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e/o di zona sono fissate dalle norme specifiche di zona omogenea del P.R.G. fatta salva comunque la facoltà del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia di consentire la costruzione secondo

l'allineamento prevalente e la possibilità di costruzione in confine in conformità ai disposti dell'Art. 10.6.

#### ART 10.4 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA OMOGENEA NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

vedi voce n. 41, 42 della DAL 279/2010 e s.m.i..

1') Nella zona omogenea A e nelle restanti zone edificate del P.R.G. in caso di intervento edilizio teso al restauro, al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente con aumento dei volumi e/o delle superfici coperte contenuto entro il 20% rispetto ai dati planivolumetrici rilevati alla data di adozione del P.R.G. in variante generale, l'intervento è consentito anche conservando le distanze dai confini di proprietà e di zona esistenti nello stato di fatto.

2') In ogni caso quando l'intervento comporta un aumento della superficie coperta e/o dei volumi superiori al 20% dell'esistente dovrà essere osservata per le parti in ampliamento una distanza minima dai confini di proprietà e di zona omogenea di m 5 fatto salvo:

- quanto sancito relativamente alle autorimesse private nell'Art. 6;
- quanto sancito al successivo 3' comma per la sopraelevazione di edifici residenziali a non più di due piani utili;
- la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona evidenziato sulle tavole di zonizzazione del medesimo P.R.G.;
- la possibilità di costruire secondo l'allineamento prevalente per salvaguardare i caratteri ambientali delle cortine edificate, o per il completamento del tessuto edilizio su lotti interclusi nei quali è facoltà del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assentire la costruzione secondo l'allineamento prevalente.

3') La sopraelevazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. in variante generale può essere consentita anche in presenza di una visuale libera compresa tra 0,4 e 0,5, purché la sopraelevazione stessa:

- avvenga nel rispetto dei criteri e delle norme relative alla salvaguardia e alla tutela del patrimonio edilizio di valore storico-culturale di cui alle presenti norme e alla disciplina particolareggiata per le zone omogenee "A" e "B1";
- riguardi edifici residenziali esistenti le cui fronti distano reciprocamente almeno 6 m.l.;
- sia finalizzata al recupero di sottotetti potenzialmente abitabili e/o all'adeguamento igienico, sanitario e funzionale degli alloggi e/o all'ampliamento di alloggi esistenti;
- sia comunque contenuta entro un aumento massimo di m.l. 2,50 in gronda;
- l'ampliamento di superficie e/o volume utile esistenti nello stato di fatto non sia superiore al 20%;
- l'altezza massima dei fabbricati da ampliare non sia comunque superiore nello stato di fatto a 2 piani utili fuori terra.

4') Ove esistano contrasti tra le disposizioni contenute nel presente articolo e quelle di Regolamento Edilizio concernenti i medesimi argomenti, prevalgono le disposizioni di P.R.G.

## ART 10.5 - DISTANZA DALLE ZONE PUBBLICHE IN CASO DI INTERVENTO PREVENTIVO

1') In sede di piano urbanistico preventivo a carattere planivolumetrico può essere sempre ammessa, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, una distanza inferiore a m 5 con le zone pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento, fermo restando tuttavia che tale distanza non potrà essere di norma inferiore a m 1.50 misurati a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale degli eventuali volumi aggettanti dello stesso e fatta salva comunque la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona evidenziato con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del medesimo P.R.G.

## ART 10.6 - COSTRUZIONE IN CONFINE

1') Nelle zone di nuova edificazione e negli interventi sull'esistente la costruzione in confine di proprietà è ammessa secondo le seguenti forme e modalità:

- in aderenza: cioè sul confine di proprietà in aderenza ad edificio eventualmente esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (Art. 877 del Codice Civile);
- con comunione del muro di confine: previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzato, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (Art. 874 del Codice Civile);
- con semplice innesto nel muro confinante, previo pagamento dell'indennità di cui all'Art. 876 del Codice Civile.

## ART 10.7 - OPERE E ARREDI DA GIARDINO DA REALIZZARSI NELLE AREE PERTINENZIALI DI FABBRICATI RESIDENZIALI – LIMITAZIONI, DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ, DAGLI IMMOBILI E DALLA VIABILITÀ

Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte, quelli volti alla formazione di cortili e giardini o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Le strutture e le opere considerate come elemento di arredo e sistemazione di verde privato, non riconducibili al concetto di opera edilizia ai fini urbanistici, e come tali non si considerano ai fini degli indici edilizi e dei parametri urbanistico-edilizi dell'area di interventi quali distanze, volume, superficie coperta, ecc., salvo quanto di seguito specificato.

Devono essere collocate nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad esempio spazi cortilivi, giardini privati (ivi inclusi grandi terrazze, cavedi e balconi) e non devono costituire ostacolo, anche per quanto concerne la visibilità, per la pubblica circolazione.

Nelle aree scoperte pertinenziali è consentita l'esecuzione dei seguenti lavori:

1) sterri o riporti - gli sterri o riporti non dovranno eccedere i 50 cm rispetto alla quota del piano stradale.

2) Pergolati – Gazebo - per pergolati si intende una struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili. L'altezza da terra della struttura orizzontale non deve superare i 3,00 m. Per gazebo s'intende un chiosco da giardino dotato di copertura ed aperto ai lati (ivi comprese le tensostrutture) destinato al soggiorno temporaneo di persone. La posa in opera di gazebo in legno,

ferro o altri materiali, può avvenire mediante semplice appoggio a terra o mediante la infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere fondali, o murarie. Eventuali tamponamenti laterali dovranno essere costituiti da griglie in legno, oppure in metallo; l'insieme deve rispondere a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante. L'altezza massima in gronda dei gazebo non deve superare i 2,5 m da terra.

I gazebo e i pergolati devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati esistenti o in costruzione, a cui sono asserviti, distanti dai medesimi di almeno 1,5 m.

Superficie coperta massima 14 mq

distanza dai confini di proprietà minimo 1,50 m dalle strutture verticali;

distanza dai confini di proprietà minimo 1,00 m dal filo della copertura;

distanza dai confini stradali minimo 1,50 m;

### 3) Tettoie e coperture avvolgibili o retrattili di telo impermeabili (autocover)

Per tettoia si intende una copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzioni di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Possono essere installate una tettoia o un'autocover per alloggio, per una superficie coperta massima di 14 mq.

La realizzazione delle tettoie è permessa solo in legno, con strutture portanti infissa per almeno 0,50 m nel suolo ma senza fondazioni; la copertura ad una falda può essere costituita da manto impermeabile; è ammesso un grigliato frangivento su tre lati, con caratteristiche uguali a quello dei gazebo.

La pavimentazione se non è preesistente, deve essere di materiale drenante; l'insieme deve rispondere, per colori e tecniche costruttive, a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le tettoie devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati esistenti o in costruzione, a cui sono asserviti, distanti dai medesimi di almeno 1,5 m. Devono essere inoltre rispettate le distanze minime misurate al filo esterno delle strutture verticali di 5,00 dai confini di proprietà e di 5,00 m dai confini stradali.

Per gli autocover devono essere rispettate le distanze minime misurate al filo esterno della copertura di 1,5 m dai confini di proprietà, di 5,00 m dai confini stradali, possono essere contigui al fabbricato a cui sono asserviti.

### 4) Casette in legno

Per casetta in legno s'intende una struttura prefabbricata e non, ad uso ricovero attrezzi da giardino o gioco bimbi, purché semplicemente appoggiata al suolo senza l'ausilio di struttura di fondazione, di superficie coperta non eccedente i 6 mq e altezza media massima non superiore a 2.50 m .

Le casette in legno devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati esistenti e in costruzione.

La struttura portante in pannellatura lignea, deve essere ben ammorsata a quella portante, la copertura deve essere in materiale impermeabile; la pavimentazione può essere in legno o altro materiale posto in opera in superficie.

L'insieme deve rispondere per colori e tecniche costruttive, a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le distanze di rispetto minimo devono essere 1,5 m dai confini di proprietà, di 1,5 m dagli edifici a cui sono asserviti e di 5 m dai confini stradali.

5) Posa in opera di barbecue o forni prefabbricati o realizzati in opera in cls, in muratura o altri materiali, purché non abbiano un ingombro superiore a 2 mq dato dalla proiezione a terra del manufatto, siano dotati di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei gas combustibili e siano collocate in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti

6) Realizzazione di ricovero per animali domestici da affezione, di superficie coperta massima di 4,50 mq aventi altezza massima da terra non superiore a 2.00 m, 3.00 m per le voliere. Devono rispettare le distanze di 1,5 m dai confini di proprietà

7) Installazione di fontane, sculture, e statue non eccedenti un'altezza di 3 m e ascrivibili in un cerchio di diametro non superiore a 3 m.

8) Posa di telai in legno, cemento o ferro per arrampicanti

9) Posa di vasiere, panchine, ombrelloni; divani a dondolo e arredi per il gioco all'aperto

L'elencazione di cui sopra è fornita a titolo esemplificativo e non esaustivo.

E' consentita la realizzazione di pergolati, casette in legno, gazebi, nella misura massima di una per ogni differente tipologia per ogni alloggio.. Gli elementi d'arredo come barbecue o forni, ricovero per animali, vasiere e panchine sono esclusi da tali conteggi.

Restano salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà, luci, vedute ecc... quando si arrecano limitazioni ai diritti di terzi confinanti previsti dal Codice Civile, è necessario specifico assenso degli stessi all'installazione della struttura, reso sotto forma di scrittura privata da registrarsi in caso d'uso.

Gli interventi di cui ai punti 2-3-4-5 sono soggetti a preventiva comunicazione di inizio lavori all'Amm.ne Comunale ai sensi dell'Art. 6 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i. e delle relative disposizioni regionali rientrando nella categoria delle "Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree pertinenziale ". Chiunque realizzi le opere di cui al presente disposto in assenza della necessaria comunicazione all'Amm.ne Comunale dell'inizio dei lavori, è soggetto all'applicazione delle sanzioni previste per legge.

Chiunque intenda realizzare le opere di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8, in aree sottoposte a tutela dal D.lgs 42/2002 e s.m.i., prima di dare l'inizio lavori, deve ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del medesimo decreto. Chiunque realizzi opere in mancanza della suddetta autorizzazione è soggetto all'applicazione delle previste disposizioni di legge.

#### ART. 11 - ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

1') Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con le previsioni zonali e con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle sue disposizioni, fatti salvi:

- a) Per gli interventi oggetto di titoli abilitativi edilizi in corso di attuazione a tutto il 20/04/2005, e per il solo periodo di validità degli stessi, le opere inerenti:
  - varianti rientranti nella fattispecie di cui all'Art. 19 della L.R. 31/2002 già realizzate alla data del 20/04/2005;
  - varianti rientranti nella fattispecie di cui all'Art. 19 della L.R. 31/2002 poste in essere dopo il 20/04/2005 che non implicino variazioni in aumento dell'opera oggetto del titolo abilitativo originario.
- b) Per gli interventi relativi alle zone urbanistiche "B2" – "B3" – "B5" in corso di attuazione alla data di efficacia della 32° variante al P.R.G., e per il solo periodo di validità degli stessi, le opere inerenti:
  - varianti rientranti nella fattispecie di cui all'Art. 19 della L.R. 31/2002 già realizzate alla data di efficacia della 32^ variante al PRG;
  - varianti rientranti nella fattispecie di cui all'Art. 19 della L.R. 31/2002 poste in essere dopo la data di efficacia della 32^ variante al PRG che non implicino variazioni in aumento dell'opera oggetto del titolo abilitativo originario.

2') Procedure coattive possono essere messe in atto dall'Amministrazione Comunale nei casi, nei modi e nei limiti di legge ad insindacabile giudizio del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ove lo stesso ne ravvisi la necessità sotto il profilo urbanistico e/o giuridico - amministrativo.

#### ART. 12 - TITOLI ABILITATIVI CONTRASTANTI CON LE PREVISIONI DI P.R.G.

1') Ai sensi dell'Art. 21 - 11' comma della Legge 17/8/1942 N. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni, nonché ai sensi dell'Art. 63 della Legge Regionale 47/78 modificata, l'entrata in vigore del presente piano regolatore comporta la decadenza dei titoli abilitativi, che risultano in contrasto con le previsioni zonali e/o normative del piano regolatore medesimo, fatti salvi i casi in cui alla data di adozione del piano stesso sia stato dato inizio ai lavori di edificazione e/o urbanizzazione in conformità ai progetti licenziati.

2') Gli strumenti di attuazione approvati dalla Regione prima della data di entrata in vigore della Legge Regionale 47/78 conservano efficacia nei limiti di cui all'Art. 18 della Legge 28/1/1977 N. 10.

3') Detti strumenti di attuazione, anche se convenzionati, perdono pertanto efficacia per le parti non ancora attuate, qualora risultino in contrasto con le previsioni urbanistiche del presente piano regolatore.

#### ART. 13 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

1') Ai sensi dell'Art. 20 della Legge Regionale n° 15/2013, deroghe alle presenti Norme possono essere ammesse dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

2') Ogni deroga non compresa tra le sopradette costituisce variante al P.R.G. e per essa si procederà nei modi e termini di legge.

#### ART. 14 - MISURE DI SALVAGUARDIA

1') A decorrere dalla data di adozione delle varianti al presente PRG e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia deve sospendere ogni determinazione sui titoli abilitativi a costruire, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto rispetto allo strumento urbanistico vigente e non conforme allo strumento adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

## **TITOLO II°**

### ***MODALITÀ DI ATTUAZIONE***

#### ART. 15 - MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1') Il presente P.R.G. in quanto relativo ad un Comune compreso nell'elenco dei Comuni obbligati alla formazione del P.P.A. ai sensi della D.C. Reg. n° 1466/3162 del 14/10/1982, si attua sulla base



del programma pluriennale di attuazione previsto dalla Legge Regionale 2/1/1978 N. 2 e sue successive modificazioni attraverso le seguenti forme di intervento:

- a - intervento urbanistico attuativo;
- b - intervento urbanistico e/o edilizio diretto.

2') In conformità ai disposti degli Artt. 18 e 40 della Legge Regionale 47/78 modificata gli strumenti di attuazione del P.R.G. sono:

- 1) i Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica;
- 2) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare;
- 3) i piani per le aree da destinare agli insediamenti produttivi;
- 4) i Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata;
- 5) i Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata;
- 6) Programmi di riconversione o ammodernamento della attività agricola PRA - ART. 23.D NTA ;
- 7) Permesso di Costruire;
- 8) SCIA;
- 9) CILA.

#### ART. 16 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

1') Intervento urbanistico preventivo viene definito qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio che in virtù delle presenti Norme necessita, per essere attuato, della preventiva approvazione di uno dei seguenti strumenti di attuazione:

- a) piano particolareggiato di iniziativa pubblica ivi compresi eventuali piani particolareggiati di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia prescritti dalle presenti norme, tutti da adottarsi ai sensi degli Artt. 20 - 21 - 22 della Legge Regionale 47/78 modificata;
- b) piano particolareggiato di iniziativa pubblica per l'edilizia di carattere economico e popolare (PEEP) da adottare ai sensi dell'Art. 23 della Legge Regionale 47/78 modificata;
- c) piano particolareggiato di iniziativa pubblica per le aree destinate agli insediamenti produttivi da adottarsi ai sensi dell'Art. 24 della Legge Regionale 47/78 modificata;
- d) piano particolareggiato di iniziativa privata da adottarsi ai sensi dell'Art. 25 della Legge 47/78 modificata;
- e) piano di recupero di iniziativa pubblica o privata da adottarsi ai sensi dell'Art. 26 della Legge Regionale 47/78 modificata;
- f) piano di sviluppo aziendale o interaziendale da adottarsi secondo le procedure dettate nelle presenti Norme.

2') Nelle zone omogenee del P.R.G. assoggettate ad intervento urbanistico preventivo, il rilascio delle titoli abilitativi per la costruzione di nuovi edifici, opere o manufatti edilizi, è subordinato alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici preventivi di attuazione elencati al precedente comma, nonché alla stipula della relativa convenzione attuativa.

3') In assenza degli strumenti urbanistici preventivi suddetti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli sul patrimonio edilizio esistente specificatamente descritti nelle norme di zona omogenea, gli interventi tesi alla corretta utilizzazione agricola del suolo produttivo, gli interventi di miglioramento delle reti tecnologiche e delle condizioni ambientali previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo .

4') In tutti i casi di intervento urbanistico preventivo, ivi compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, è richiesta la presentazione a corredo dei progetti di intervento di una relazione geologica - geotecnica firmata da un tecnico laureato abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale. I contenuti tecnici di detta relazione e le modalità di presentazione sono quelle descritte nel vigente Regolamento Edilizio.

#### ART. 17 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1') Intervento edilizio diretto viene definito qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio che, per essere attuato, necessita del rilascio, nei modi e nelle forme di legge, di uno dei seguenti strumenti di attuazione:

- a) - Permesso di Costruire;
- b) - SCIA;
- c) - CILA.

2') Ai sensi della Legge 28/1/77 N. 10 anche in caso di intervento edilizio diretto vanno previste, ove mancanti o carenti o da migliorare, le opere di urbanizzazione primaria in conformità alle previsioni zonali e/o normative del P.R.G..

3') Anche per l'intervento edilizio diretto può essere richiesta la relazione geologica di cui all'ultimo comma del precedente Art. 16; ciò accade nei casi contemplati dal D.M. 21/1/1981 meglio esplicitati nel Regolamento Edilizio comunale vigente e nei casi in cui ciò sia prescritto negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G.

## **TITOLO III°**

### ***TIPI DI INTERVENTO***

ART. 18 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E INTERVENTI SUL SUOLO  
(definizioni LR 15/2013 come coordinate dal DPR 380/2001)

1') Gli interventi sugli immobili e sulle aree previsti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono quelli sotto elencati e descritti:

- restauro scientifico (Art. 18.1);
- restauro e risanamento conservativo (Art. 18.2);
- ristrutturazione edilizia (Art. 18.5);
- ristrutturazione urbanistica (Art. 18.6);
- recupero e risanamento delle aree libere (Art. 18.7);
- demolizione (Art. 18.8);
- trasformazione e modifica di destinazione d'uso (Art. 18.10);
- manutenzione ordinaria e straordinaria (Art. 18.11);
- nuova costruzione (Art. 18.12);
- interventi sul suolo (Art. 18.13);
- interventi sull'ambiente e prescrizioni generali per la tutela ambientale (Art. 18.14);
- interventi sul patrimonio edilizio storico (Art. 18.15).

#### ART 18.1 - RESTAURO SCIENTIFICO

(vedi definizione LR 15/2013 come coordinate dal DPR 380/2001)

1') A corredo dei progetti d'intervento, oltre ai pareri e nulla osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

#### ART 18.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

(vedi definizione LR 15/2013 come coordinate dal DPR 380/2001 )

1') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;

- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

2') Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici per i quali il PRG preveda la categoria di intervento restauro e risanamento conservativo di tipo A e B.

ART 18.3 - *Eliminato in sede di 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG*

ART 18.4 - RIPRISTINO TIPOLOGICO

(vedi definizione LR 15/2013 come coordinate dal DPR 380/2001 )

ART 18.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(vedi definizione LR 15/2013 come coordinate dal DPR 380/2001 )

1') É ammessa la modifica della forma della copertura, da copertura piana , ovvero da copertura a falde inclinate a forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti aumento della Su

ART 18.6 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(vedi definizione LR 15/2013 come coordinate dal DPR 380/2001 )

1') A tale intervento sono assoggettate, o potranno in ogni caso essere assoggettate attraverso P.P. o piano di recupero deliberato nelle forme di legge dal Consiglio Comunale, parti di territorio urbanizzato e, di norma, edificato che racchiudono unità edilizie e relative aree di pertinenza incongrue in toto o in parte all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

ART 18.7 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

(vedi definizione LR 15/2013 come coordinate dal DPR 380/2001 )

2') Nei casi di grave contrasto con le esigenze di tutela e salvaguardia dell'ambiente e del decoro urbano, il recupero ed il risanamento delle aree libere è imposto con ordinanza del Sindaco nei modi e nelle forme di legge e secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento edilizio.

3') L'intervento di recupero e risanamento delle aree libere è comunque sempre prescritto per le aree destinate nel P.R.G. a zona omogenea "F" o "G" e a zona "SB7" residenziale vincolata a verde privato.

ART 18.8 - DEMOLIZIONE

(vedi definizione LR 15/2013)

ART 18.9 - *Eliminato in sede di 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG*

ART 18.10 - TRASFORMAZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

1') Le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici esistenti sono quelle riportate in dettaglio negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee e, ove più restrittive, quelle riportate per le diverse classi tipologiche all'Art. 11 della Disciplina Particolareggiata (Vol. 6A e 6B)

2') I mutamenti di destinazione d'uso sono disciplinati dall'art.28 LR15/2013 a cui si fa esplicito rimando.

3') qualsiasi mutamento di destinazione d'uso ammesso o previsto dalle presenti norme è subordinato alla compatibilità igienico-sanitaria ed ambientale dello stesso in ordine alle caratteristiche di abitabilità ed usabilità delle costruzioni e dei locali, meglio esplicitate nei vigenti Regolamenti Edilizio e Regolamento di Igiene, quando dovuto è vincolante il parere della A.U.S.L. / A.R.P.A. competente che dovrà esprimersi sul rispetto della vigente legislazione in materia ambientale, di tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee e di prevenzione da qualsiasi forma di inquinamento.

3') Per usi non espressamente previsti dalle presenti norme, si procederà attraverso il concetto di assimilabilità secondo le macro categorie funzionali previste dal DPR 380 art 23 bis e precisamente:

- a. residenziale,
- b. turistico ricettiva,
- c. produttiva
- d. direzionale,
- e. commerciale,
- f. rurale.

ART 18.11 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA  
(vedi definizione LR 15/2013 come coordinate dal DPR 380/2001 )

ART 18.12 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE  
(vedi definizione LR 15/2013)

1') Sia per la nuova edificazione che per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione è sempre richiesto il rispetto delle previsioni zonali e normative del presente P.R.G.

ART 18.13 - INTERVENTI SUL SUOLO

1') Ai fini dell'applicazione delle presenti norme viene definito intervento sul suolo qualsiasi trasformazione del territorio che non comporti la costruzione di edifici, opere e manufatti a carattere residenziale, produttivo o di servizio e che comunque non rientra tra gli interventi classificati nei primi dodici punti del presente articolo.

2') Per quanto riguarda gli interventi sul suolo, il P.R.G. prescrive il rispetto delle leggi vigenti in materia e dei piani di settore eventualmente adottati dagli organi territoriali competenti in tutti i casi non disciplinati dalle previsioni zonali e normative del presente P.R.G..

3') In particolare le presenti Norme Tecniche di Attuazione relativamente agli interventi sul suolo impongono la presentazione della relazione geologico - geotecnica in tutti i casi contemplati dal D.M. 21/1/1981 in materia e dalle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente nonché l'osservanza delle seguenti prescrizioni relativamente agli argomenti sottoelencati.

4') Smaltimento delle acque superficiali e tutela dagli scarichi inquinanti: è prescritto il rispetto della legislazione vigente in materia, nonché l'osservanza delle prescrizioni specifiche eventualmente più restrittive contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento d'Igiene vigente; in particolare per le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei di cui all'art. 25 del P.T.C.P. valgono le disposizioni richiamate agli artt. 18.14 e 25 delle presenti norme.

5') Consolidamento dei terreni: è prescritto il rispetto delle prescrizioni e delle norme contenute nel

Regolamento Edilizio, nel Regolamento d'Igiene e nei piani di bonifica adottati dagli enti competenti. Inoltre è fatto obbligo alle proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando detti fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, di provvedere al consolidamento con opportune opere per le quali il progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge. Nei casi di frane su strade od altri spazi pubblici, provenienti da suoli privati per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

6') Opere di viabilità esistente: quando non diversamente disposto dagli elaborati cartografici del presente P.R.G., è prescritto il mantenimento dei tracciati esistenti, degli elementi di arredo e di contenimento, delle siepi, delle alberature, delle indicazioni stradali, delle edicole e delle insegne che rivestono un primario interesse ai fini della tutela dei valori paesaggistici e/o ambientali.

A tali fini, sulla Tav. 12 in scala 1:10000, il P.R.G. individua :

- a) la viabilità storica di preminente interesse provinciale;
- b) la viabilità storica di rilievo locale;
- c) i percorsi storici di interesse pubblico;
- d) la viabilità storica – panoramica di rilievo locale;
- e) i percorsi storici - panoramici d'interesse pubblico.

Per tali tracciati viabilistici, compresi gli slarghi e le piazze, quando ricadono nelle zone omogenee "A" e "A2", è imposta la tutela e la valorizzazione sia del tracciato storicamente documentato in riferimento alle mappe catastali di 1° impianto o ad altra probante documentazione storica sia degli elementi di arredo e delle pertinenze di pregio; a tale scopo, qualora per inderogabili esigenze di sicurezza della circolazione e/o per motivi di pubblica utilità, i tracciati in argomento debbono essere sottoposti ad interventi di manutenzione e ampliamento della sede, vanno conservati gli elementi di arredo e le pertinenze presenti di valore storico – ambientale e naturalistico quali filari alberati, siepi di particolare valore e sviluppo vegetazionale, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura e altri elementi similari.

Per quanto in particolare riguarda la viabilità storica e panoramica e i percorsi storici – panoramici di interesse pubblico anche se di proprietà privata, gli eventuali progetti di modifica dei tracciati storici documentati dovranno altresì essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico - ambientale dell'intervento modificativo dell'esistente e, i tratti esclusi dal nuovo percorso, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità; in tali casi, qualora alla dismissione del tratto stradale pubblico o di uso pubblico , consegua l'alienazione dello stesso dovrà comunque essere garantito il permanere del segno territoriale onde conservare la qualità storica e la necessaria manutenzione allo scopo della pubblica fruibilità.

Per tutti i tracciati di cui al presente comma è fatto divieto di realizzare interventi edificatori che non siano rispettosi delle norme di corretto inserimento dei manufatti edilizi nel paesaggio, con particolare riferimento alla salvaguardia delle visuali che si determinano dagli spazi pubblici verso le aree di valore naturalistico e agronaturalistico, le zone storiche, le zone "A2" e le Strutture insediative territoriali storiche non urbane di cui all'art. 24.1, gli edifici di valore monumentale e/o di particolare pregio tipologico - architettonico.

In ogni caso è vietata la nuova edificazione nelle zone agricole per una profondità almeno pari a 30 mt. per lato della viabilità storica e/o storico – panoramica a meno che non si tratti di ampliamento di strutture edificate esistenti o di costruzione secondo l'allineamento prevalente, richiesta dai competenti uffici comunali in sede di valutazione delle Denunce di inizio attività e delle istanze per l'ottenimento del Permesso di costruire.

7') Linee aeree (elettrorodotti - impianti fissi per l'emittenza radio-televisiva - impianti per la telefonia mobile): per l'esecuzione delle opere e per la loro conservazione si prescrive il rispetto dei disposti normativi di cui alla Legge 22 febbraio 2001 n° 36 e L.R. n° 30 del 31/10/2000, che qui s'intendono richiamati, precisando che tali opere sono comunque vietate se poste fuori terra nelle zone agricole boscate, di tutela naturalistica e agronaturalistica, nonché nei sistemi individuati di notevole interesse pubblico e sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004.

Nel restante territorio comunale le linee aeree, inoltre sono consentite ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale solo se fortemente motivata l'inopportunità della messa in opera in condotte interrate.

I nuovi estendimenti di linee elettriche devono sottostare alla vigente legislazione in materia anche per quanto concerne il rispetto dei limiti fissati per prevenire i disturbi causati dai campi elettromagnetici.

Ove le NTA del PRG vigente subordinano il rilascio dei titoli abilitativi all'approvazione di Piano attuativo o a convenzione attuativa, gli estendimenti delle reti vanno preventivamente concordati con i competenti Uffici di zona sia per quanto attiene la rete e le infrastrutture del comparto attuativo sia per quanto riguarda l'allacciamento alla rete esterna e alle eventuali infrastrutture di potenziamento per assicurare la più corretta erogazione del servizio .

A tali fini, il progetto esecutivo delle opere di U1 dovrà prevedere anche le opere di allacciamento alla rete generale, le cabine di trasformazione necessarie ed il rilascio del titolo abilitativo per le opere di U1 vale anche per la realizzazione di dette linee, impianti e cabine di trasformazione.

Qualora si realizzino linee interrate, dovranno essere utilizzate sostanze dielettriche solide al fine di prevenire accidentali rilasci nel sottosuolo.

8') Linee aeree evidenziate sulla cartografia di P.R.G.: per tali linee, ove non si provveda con specifici progetti per il loro interrimento, sono richiesti limiti di arretramento della edificazione e distanze conformi alle specifiche disposizioni legislative vigenti in materia.

Qualora si realizzino linee interrate, dovranno essere utilizzate sostanze dielettriche solide al fine di prevenire accidentali rilasci nel sottosuolo.

9') Discariche : sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole.

Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dalla Pubblica Amministrazione e più in particolare nel rispetto del Piano Provinciale delle discariche controllate; per i soli materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, può inoltre essere prevista la discarica nell'ambito dei progetti di ripristino di aree già sottoposte ad attività estrattive, con gli accorgimenti e le limitazioni del caso.

10') Impianto del verde e norme di tutela delle alberature : fino all'approvazione del Piano Regolatore del Verde o di uno specifico regolamento comunale per gli interventi sul verde pubblico e privato e per la tutela delle alberature, in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni:

- a) sono tutelati tutti gli alberi di valore monumentale e di interesse paesaggistico presenti nelle aree urbane e in territorio agricolo e cioè :
  - gli alberi con un diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 50 cm. a qualunque specie appartenenti;
  - gli alberi con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro, ad 1 metro dal suolo, di almeno 30 cm. a qualunque specie appartenenti;
  - gli esemplari arborei della specie tasso, leccio, biancospino aventi diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 15 cm;
  - gli alberi che pur non avendo le caratteristiche di cui ai punti precedenti corrispondano a piante poste in sostituzione di alberi abbattuti o ad impianti di rimboschimento.
- b) Ogni proprietario o qualsiasi altro soggetto avente diritto di godimento sui terreni interessati da alberature ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti di cui al precedente punto a) e tutti gli impianti verdi isolati, a filare, a bosco, ecc.... individuati nella carta delle risorse naturalistico-ambientali e storico-culturali del P.R.G. (tav. 3), nella carta delle unità di paesaggio (tav. 9) e negli elaborati cartografici di progetto del medesimo P.R.G..
- c) Qualora l'abbattimento o la modifica delle alberature e degli impianti verdi di cui sopra, oltre le

normali operazioni di cura e manutenzione, si rendessero necessari per qualsiasi causa, sono sottoposti a specifica autorizzazione comunale rilasciabile solo previa adeguata documentazione grafica (planimetria con il posizionamento e le caratteristiche dimensionali del verde alberato esistente), fotografica e descrittiva contenente le motivazioni per le quali viene richiesto l'abbattimento o la modifica.

d) L'autorizzazione all'abbattimento di una pianta o di un impianto verde oggetto di tutela in base alle presenti norme e agli elaborati cartografici di P.R.G., dovrà sempre comunque prevedere l'impegno alla sostituzione delle piante abbattute ovvero, qualora ciò sia oggettivamente impossibile per mancanza di spazi idonei, l'impegno alla messa a dimora di impianti di compensazione su aree pubbliche o altri siti idonei in conformità alle disposizioni specifiche contenute nel Regolamento o nel Piano Regolatore del verde.

e) Per ogni intervento di restauro, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto e di progetto concernente il verde alberato e l'arredo verde esistente e previsto nelle aree di pertinenza dell'intervento edilizio che si intende attuare; in caso di intervento in zona agricola si dovrà fare riferimento almeno alle aree cortilive dell'edificio o del complesso agricolo.

In particolare dovranno essere prodotti :

- idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione delle specie, della circonferenza del tronco e della chioma e per gli alberi oggetto di tutela la documentazione fotografica;
- localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione delle specie;
- individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

I moduli verdi di nuovo impianto dovranno essere costituiti prevalentemente da specie autoctone; potranno essere previsti anche soggetti esotici che dovranno risultare come esemplari isolati e non formare macchie o gruppi compatti, rispondendo a funzioni estetiche e non corrispondendo ad effettiva "capacità biologica". Le essenze arboree dovranno essere scelte per almeno l'80% tra quelle indicate nell'apposito elenco contenuto nel Regolamento o nel Piano Regolatore del Verde.

#### ART 18.14 - INTERVENTI SULL'AMBIENTE E PRESCRIZIONI GENERALI PER LA TUTELA AMBIENTALE

1') Il P.R.G. attraverso la zonizzazione ed il corpo tecnico normativo, tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché il paesaggio ed i beni culturali presenti nel territorio integrandosi in ciò alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e Provinciale, del Regolamento Comunale di Igiene e, per quanto non in contrasto, con il regolamento edilizio vigente.

2') Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curati e conservati rispettando le prescrizioni dettate dal P.T.C.P. con particolare riferimento agli articoli che disciplinano l'attività edilizia e le trasformazioni del suolo nei sistemi collinare, forestale e boschivo e nel sistema delle aree agricole collinari e di pianura.

3') L'attività edilizia nel territorio comunale, in quanto appartenente al sistema collinare del P.T.C.P., dovrà essere volta al rispetto delle tradizioni costruttive locali e ricercare il più corretto inserimento nel paesaggio; a tal fine, fatte salve le prescrizioni eventualmente più restrittive dettate negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G., andranno sempre rispettate nella realizzazione dei progetti di intervento urbanistico-edilizio di nuovo impianto e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le seguenti prescrizioni:



- a) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno essere rispettate le indicazioni di ordine morfologico-architettonico contenute nella disciplina particolareggiata ed anche per gli edifici privi di valore storico-culturale dovranno comunque essere migliorate le condizioni di corretto inserimento nell'ambiente e nel paesaggio sostituendo i materiali impropri, le coperture in eternit o altri materiali precari, le coperture in asfalto; usando colori neutri nel tinteggio delle facciate, ovvero opportune schermature verdi per le parti che non possono essere ricondotte a caratteri di congruenza e compatibilità con il paesaggio e l'ambiente circostante.
- b) Le parti edilizie in ampliamento e le nuove costruzioni dovranno sempre essere realizzate con materiali e caratteristiche architettoniche congruenti con le tradizioni edilizie locali evitando le coperture piane, i volumi aggettanti, l'uso di materiali plastici o di rivestimenti sintetici nelle facciate ed evitando altresì, per gli edifici residenziali, manti di copertura diversi dalle tegole di laterizio e dai coppi.
- c) Per quanto riguarda in particolare la collocazione degli edifici sparsi in territorio agricolo dovranno sempre essere evitate le posizioni di crinale ubicando le nuove costruzioni in modo tale da lasciare ampi scorci sul paesaggio lungo i tracciati delle strade di interesse panoramico; in ogni caso non potranno essere interessati da fenomeni edificatori i terreni posti a meno di 20 metri dalle linee di crinale evidenziate sulla tavola N. 3 a titolo "Carta delle risorse naturalistico-ambientali e storico-culturali " ed i terreni posti a meno di 100 metri dai punti panoramici evidenziate sulla medesima tavola, a meno che non si tratti di interventi sul patrimonio edilizio già esistente.
- d) In tutti gli interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione in territorio agricolo dovranno essere messe a dimora alberature d'alto fusto di specie autoctona almeno nella misura di 2 piante ogni 150 MQ. di area cortiliva di pertinenza con un minimo comunque di 10 piante d'alto fusto e dovranno essere adottate opportune schermature verdi per i contenitori edilizi a più elevato impatto ambientale con particolare riferimento agli edifici di stabulazione, ai servizi agricoli e ai locali di ricovero attrezzi agricoli realizzati con tecnologie prefabbricate fermo restando l'obbligo della copertura a falda inclinata preferibilmente in tegole laterizie, coppi, coperture con finiture metalliche o materiali equivalenti anche per tali costruzioni
- e) Tutti gli interventi di progetto relativi a fabbricati esistenti o di nuova previsione in territorio agricolo dovranno qualificare lo stato dei luoghi e le forme del paesaggio agrario; a tali fini sono vietati i forti movimenti di terra, la costruzione di muri di contenimento eccedenti le strette necessità, gli sbancamenti ed i riporti di terra superiori a metri 2,00; ed anche nella eventuale recinzione delle aree cortilive dovranno essere utilizzati recinti di tipo leggero, preferibilmente a staccionata in legno, o siepi di essenze autoctone eventualmente integrate da rete metallica poste in modo da salvaguardare e, ove del caso ripristinare, il sistema delle carraie e dei percorsi vicinali e/o poderali di uso pubblico evidenziate sulla mappa catastale di primo impianto che dovrà sempre essere allegata ai progetti di intervento relativi agli immobili posti al di fuori dei perimetri di territorio urbanizzato;  
Nel territorio urbano confinante con il territorio rurale, al fine di mitigare gli impatti dell'edificato, sono vietati la costruzione di muri di contenimento ed i riporti di terra eccedenti le strette necessità, qualora la realizzazione dei muri sia indispensabile, essi dovranno essere opportunamente mitigati.
- f) In particolare gli interventi colturali che ricadono nell'ambito delle zone agricole comprese entro i perimetri di zona di interesse archeologico evidenziate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e che prevedono movimenti di terra di qualsiasi natura dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza Archeologica e sono sottoposti a specifica autorizzazione della Amministrazione Comunale; in ogni caso entro tali ambiti è vietata qualsiasi attività edificatoria.
- g) Allo stesso modo dovranno essere sottoposti ad autorizzazione comunale i cambi di coltura entro i perimetri di rispetto ai pozzi AGAC di prelievo delle acque pubbliche evidenziate in cartografia; in tali ambiti è fatto altresì divieto di spandimento dei liquami per fertirrigazione e di uso di concimi

chimici, così come andranno osservati i divieti specifici relativi alla tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee dettate al successivo art. 25;

- h) in tutti gli interventi che comportano demolizione e smantellamento di strutture esistenti e "bonifica" dell'area, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti.

3'bis) Nelle aree artigianali - industriali dismesse, nelle quali venivano utilizzate sostanze pericolose, materiali tossici/nocivi o sostanze inquinanti per il suolo/sottosuolo, acque superficiali o atmosfera, e per le quali in sede di intervento edilizio sia prevista la demolizione totale dei fabbricati esistenti alla presentazione del progetto dovrà essere prodotta una relazione attestante il piano di demolizione dell'area, con le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti sul suolo e nel sottosuolo, e lo stato dello stesso, in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività, mediante indagine di sito da effettuarsi attraverso sondaggi del sottosuolo, per i quali l'individuazione dei punti e delle profondità di indagine devono essere riferiti al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.

3'ter) Per tutti gli interventi edilizi con l'esclusione degli interventi di restauro scientifico, è possibile, la sostituzione dello scuretto in legno con altro materiale, con il mantenimento della tipologia prescritta dalle presenti NTA ed esclusivamente qualora sia garantito il medesimo risultato estetico. Sono inoltre ammesse coperture in metallo verniciato esclusivamente se compatibili con il contesto e la tipologia dell'edificio con l'esclusione degli interventi di restauro";

3 quater) Per tutti gli interventi edilizi, soggetti a CILA, SCIA o PdC, in edifici con copertura in fibrocemento amianto, sarà necessario prevedere l'indagine dello stato di conservazione del materiale potenzialmente nocivo ai sensi della vigente legislazione in materia e prevederne l'eventuale sostituzione o il risanamento se necessario, in base ai risultati della analisi effettuata. Nelle aziende agricole in occasione della realizzazione di un PRA dovranno essere evidenziate le coperture esistenti in cemento amianto e il loro stato di conservazione ai sensi della vigente normativa di settore, e prevista la loro sostituzione o il risanamento nell'arco temporale di 3 anni dalla approvazione del PRA.

4') Relativamente alle ulteriori misure di intervento e agli indirizzi operativi da osservare in corrispondenza delle unità di paesaggio individuate nella tavola n. 9 in scala 1:10.000, le presenti Norme tecniche di Attuazione prescrivono quanto di seguito riportato:

#### 4.1. - PAESAGGI URBANI

In tutti gli interventi sul territorio urbanizzato e nelle aree di sviluppo degli insediamenti urbani del P.R.G., oltre alle prescrizioni generali per la tutela ambientale di cui ai punti precedenti, è richiesto:

- il rispetto delle misure di decoro urbano contenute nel regolamento edilizio e nel regolamento d'Igiene vigenti ove le stesse fossero più restrittive di quelle evidenziate nelle presenti norme;
- il rispetto delle disposizioni contenute nel piano del colore e dell'arredo urbano nonché delle disposizioni, delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nel piano regolatore del verde;
- l'inquadramento dei progetti di nuova edificazione e di intervento sull'esistente, nel contesto edificato tramite l'ausilio di fotografie, disegni, fotomontaggi che mettano in relazione l'intervento progettato con i lotti edificati confinanti e più in generale con il paesaggio, ponendo particolare attenzione alla vista delle nuove strutture dalla viabilità, dai percorsi pubblici e dalle aree pubbliche;
- l'aumento delle superfici permeabili del lotto o in ogni caso la dimostrazione che lo stesso non è conseguibile per impedimenti oggettivi dello stato di fatto;
- il rilievo planimetrico e fotografico del verde esistente meritevole di salvaguardia e tutela in base agli elaborati di P.R.G. e/o del Piano Regolatore del verde;

- la opportuna evidenziazione dei parcheggi e degli spazi pedonali pubblici o di uso pubblico esistenti e di progetto sul lotto d'intervento o sulle aree più vicine favorendo l'utilizzo nelle pavimentazioni di materiali permeabili;
- il rispetto della disciplina particolareggiata e delle schede operative della conservazione per gli edifici di valore storico - culturale e delle aree di loro pertinenza;
- la visualizzazione del sistema di fognatura e di scolo delle acque adottato al fine anche di arrivare ad una autorizzazione allo scarico il più possibile orientata alla separazione tra acque bianche e nere;
- la conservazione dei viali alberati e del verde di pregio eventualmente evidenziato negli elaborati di P.R.G. e comunque documentato dai rilievi sullo stato di fatto;
- la messa in atto di misure di compensazione ambientale qualora, per documentate esigenze edificatorie, si debba provvedere alla eliminazione o alla sostituzione di verde alberato esistente anche se non specificatamente segnalato negli elaborati di P.R.G.;
- In particolare per l'area censita al catasto al foglio 20 mappale 381 posta in località Pamperduto ed individuata nella Tavola 8.I compresa all'interno delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico con D.M. 1/8/1985 e successivi D.Lgs. 490/99 e D.Lgs. 42/2004, dovranno essere realizzate a cura e spese del proprietario del terreno le opere e le piantumazioni necessarie per la mitigazione ambientale dell'edificato posto ad Est della suddetta area.

In ogni caso gli interventi pubblici e privati nei paesaggi urbani dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- adeguamento dei tratti fognari non ancora allacciati a depuratori o ad altri sistemi di trattamento degli scarichi conformi alle leggi vigenti in materia;
- allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili esistenti o di progetto nelle aree già servite da fognatura;
- estensione ed adeguamento della rete fognaria delle aree urbane con obiettivi di separazione tra acque bianche e nere;
- tutela degli elementi morfologici che caratterizzano i paesaggi urbani e le aree con essi confinanti a qualsiasi unità di paesaggio o sistema paesaggistico appartenenti;
- controllo ed abbattimento di tutte le possibili fonti inquinanti esistenti o generate da nuovi insediamenti;
- potenziamento e manutenzione dei giardini pubblici e privati;
- verifica di compatibilità ambientale, sulla base di documenti integrativi da concordare con gli interessati, tutte le volte che l' A.U.S.L. e l' ARPA, l'Ufficio Tecnico Comunale o la competente Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ritenga le opere proposte di problematico o di eccessivo impatto ambientale.

#### 4.2 - PAESAGGI FLUVIALI

- È facoltà dell'Amministrazione Comunale attivare progetti d'intervento per la valorizzazione e la tutela delle aste fluviali, nelle forme e nei modi di legge, per favorire la fruizione collettiva delle aree fluviali, delle aree spondali e delle aree agricole contermini;
- È fatto obbligo di conservazione, in attesa dei progetti di valorizzazione e tutela, della infrastrutturazione agraria (fossi, siepi, filari alberati e vegetazione spondale con particolare riferimento alle vicinali e interpoderali di accesso alle acque pubbliche e alle aree demaniali);

- È richiesta l'ottenimento di idoneo titolo abilitativo per recinzioni, muri di sostegno e movimenti di terra eccedenti le normali pratiche colturali;
- Sono prescritti il mantenimento e la cura della vegetazione spondale ed è fatto obbligo di prevedere comunque una fascia di rinaturazione controllata larga almeno 10 metri lungo le aree demaniali di fiumi, torrenti, rii, in conformità alle prescrizioni dettate nelle norme del P.T.C.P.;
- È prescritto il miglioramento delle condizioni di percettività del paesaggio fluviale tramite interventi migliorativi sui percorsi di accesso e l'autorizzazione al diradamento di arbusti, sterpaglie e macchie incolte;
- È vietata qualunque trasformazione o manomissione non autorizzata dal Magistrato del Po e/o dal competente servizio provinciale di difesa del suolo nelle zone d'acqua e nell'alveo di piena ordinaria;
- È vietata l'immissione di reflui non depurati e lo scarico di materiali di qualunque genere e natura.

Oltre alla prosecuzione della normale pratica colturale agricola sono ammessi interventi di forestazione delle sponde e delle aree laterali alle proprietà demaniali, le operazioni e gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idraulico, alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere previste nei piani e nei programmi di livello sovracomunale approvati secondo le procedure di valutazione di impatto ambientale richieste dal P.T.C.P..

In particolare:

- la fertirrigazione, la concimazione e l'utilizzo di antiparassitari potrà avvenire solo nel rispetto della vigente legislazione ed in conformità ai piani di spandimento autorizzati per la normale prosecuzione del ciclo produttivo agricolo per la produzione del grana;
- per il Modolena è prescritta la pulizia dell'alveo da arbusti o corpi estranei e la riforestazione delle sponde anche a cura di soggetti privati provvisti di specifica autorizzazione del Comune e del Servizio Provinciale di difesa del suolo con piante autoctone in conformità al Piano Regolatore del verde; nei tratti collinari dello stesso corso d'acqua è prescritta la realizzazione di opere di difesa delle sponde (con gabbionate e talee oppure con ramaglie e pali) specialmente nei tratti delle anse in cui il corso d'acqua erode le sponde a valle della confluenza con il Rio Bercemme.

#### 4.3 - PAESAGGI DEI TERRAZZI ALTI DI PIANURA

- Tutti gli interventi di trasformazione d'uso, di ampliamento degli edifici esistenti eccedenti il 20%, di nuova costruzione ricadenti nelle zone agricole e nelle zone edificabili a destinazione speciale, comprese nelle unità di paesaggio dei terrazzi alti di pianura evidenziate nella tav. 9 in scala 1:10.000 dovranno essere corredati da una relazione illustrativa atta ad evidenziare gli elementi di compatibilità ambientale dei progetti attraverso:
  - a) la descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento e dei cicli produttivi qualora lo stesso sia riferito ad insediamenti industriali-artigianali;
  - b) la descrizione e la documentazione fotografica delle caratteristiche paesaggistiche, biofisiche e storico-testimoniali dell'ambiente circostante l'intervento in un raggio di almeno 500 metri a far centro dal lotto di insediamento;
  - c) l'identificazione delle interferenze negative che il progetto eventualmente produce e la descrizione degli accorgimenti da mettere in atto per la mitigazione dell'impatto ambientale (contenimento delle altezze, cortine alberate, contenimento degli sbancamenti e dei riporti, aumento delle superfici permeabili, dotazione di impianti depuranti ed eliminazione delle fonti inquinanti);

- d) la descrizione dei sistemi di approvvigionamento idrico da adottare e dei consumi idrici prevedibili;
  - e) la descrizione dei sistemi di depurazione e smaltimento dei reflui inquinanti eventualmente prodotti;
  - f) la descrizione dei sistemi di stoccaggio dei liquami e delle deiezioni animali in conformità alla vigente legislazione in materia;
  - g) la descrizione degli interventi e delle misure di compensazione ambientale che i soggetti attuatori si impegnano eventualmente a realizzare attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- In tutti gli interventi edificatori e nell'esercizio della normale pratica colturale agricola oltre alle prescrizioni generali per la tutela ambientale contenute nel presente articolo, ovvero discendenti dalla applicazione della vigente legislazione in materia, si dovrà in particolare:
- a.1.) conservare, qualificare, ed eventualmente potenziare l'equipaggiamento arboreo presente nello stato di fatto, con riferimento alla vegetazione riparia dei corsi d'acqua naturali e alla vegetazione arborea a filare o a viale evidenziata negli elaborati cartografici del P.R.G.
  - b.1.) conservare il reticolato viabilistico esistente di matrice rurale (vicinali, interpoderali);
  - c.1.) tendere al contenimento dei prelievi idrici e comunque sottoporre a controllo gli stessi nelle forme di legge;
  - d.1.) incentivare gli impianti colturali a rotazione rispetto alle monoculture;
  - e.1.) controllare e monitorare le emissioni eliminando gli scarichi in acque superficiali o nel suolo, nel rispetto della legislazione vigente in materia;
  - f.1.) limitare la fertirrigazione e l'utilizzo di concimi ed antiparassitari nelle zone ad alta vulnerabilità dell'acquifero evidenziate nello studio geologico (tav. E);
  - g.1.) perseguire il recupero ambientale e la sistemazione delle aree utilizzate per attività estrattiva anche se abbandonate; a tali fini potranno essere dettate specifiche prescrizioni nel titolo abilitativo.

#### 4.4 - PAESAGGI COLLINARI

- Oltre al rispetto delle presenti norme tecniche di attuazione e delle prescrizioni evidenziate nel precedente punto 4.3., gli interventi di trasformazione d'uso, di ampliamento degli edifici esistenti eccedenti il 20%, di nuova costruzione e l'esercizio della pratica colturale agricola in tutto il territorio collinare e nelle relative unità di paesaggio, dovrà uniformarsi ai seguenti criteri:

##### A) UNITA' DI PAESAGGIO 4.1. (POGGIO VENDINA)

- salvaguardare e qualificare gli aspetti vedutistici, morfologici ed ambientali del paesaggio esistente sottoponendo, quando dovuto, all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo i cambi di coltura ed i movimenti di terra che eccedono gli interventi necessari per mantenere e proseguire le attività agricole in atto;
- favorire la sistemazione agricola-forestale delle aree soggette ad erosione con opportune tecniche di ingegneria ambientale;
- promuovere la manutenzione, la cura e la qualificazione dei giardini privati di pertinenza delle

costruzioni extra-agricole;

- ottenere idoneo titolo abilitativo per la recinzione delle proprietà agricole dovendosi sempre negare lo stesso quando vengano interrotte le strade vicinali o interpoderali riportate sulle mappe catastali di primo impianto;
- salvaguardare le associazioni vegetali ed i giardini privati di interesse botanico e naturalistico presenti nello stato di fatto nelle zone "A2".

B) UNITA' DI PAESAGGIO 4.2. (DORSALI DI MONTECAVOLO E PUIANELLO), 4.3. (DORSALE DI RONCOLO), 4.4. (ALTA VALLE DEL MODOLENA).

- Salvaguardare e qualificare gli aspetti vedutistici, morfologici ed ambientali del paesaggio esistente ;
- favorire la forestazione e/o la sistemazione agricola-forestale delle aree soggette ad erosione con opportune tecniche di ingegneria ambientale;
- promuovere la manutenzione, la cura e la qualificazione dei giardini privati di pertinenza delle costruzioni extra-agricole;
- ottenere idoneo titolo abilitativo per la recinzione delle proprietà agricole dovendosi sempre negare lo stesso quando vengono interrotte le strade vicinali o interpoderali riportate sulle mappe catastali di primo impianto;
- salvaguardare le associazioni vegetali ed i giardini privati di interesse botanico e naturalistico presenti nello stato di fatto nelle zone "A2".
- incentivare le colture a seminativo arborato e la conversione delle colture a rotazione in prati permanenti o semipermanenti;
- incentivare e favorire il prato-pascolo con particolare riferimento ai terreni più elevati;
- sottoporre a studio geologico di dettaglio finalizzato alla stabilità dei versanti qualsiasi intervento edificatorio si rendesse necessario per la nuova costruzione nel rispetto delle norme di P.R.G.;
- promuovere la bonifica dei versanti attraverso interventi di ingegneria ambientale ed il divieto di scassi ed arature profonde le quali, quando si rendessero necessarie, dovranno comunque conseguire il preventivo nulla osta del competente Servizio Provinciale di difesa del suolo;
- limitare la fertirrigazione e l'uso di antiparassitari nelle zone ad elevata vulnerabilità (tav. E dello studio geologico);
- sottoporre a verifica di compatibilità paesaggistica e ambientale gli interventi eventualmente necessari per la qualificazione ed il potenziamento dell'area naturalistico ambientale del "Parco di Roncolo";
- favorire, per l'edificazione agricola, l'uso di elementi prefabbricati leggeri o costruzioni in legno al fine di conseguire un più facile ripristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.

C) UNITA' DI PAESAGGIO 4.5 (OASI DI BIANELLO E MONTE FALCONE)

- Salvaguardare e qualificare gli aspetti naturalistici, vedutistici e morfologici del paesaggio esistente sottoponendo, quando dovuto, all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo i cambi di coltura ed i movimenti di terra che eccedono gli interventi necessari per mantenere e proseguire le attività agricole in atto;
- sottoporre a P.S.A. qualsiasi intervento edificatorio in zona agricola che avanzi richiesta di realizzazione di nuovi edifici nei limiti e con gli ulteriori vincoli discendenti dalla applicazione delle

norme di zona omogenea;

- promuovere interventi di bonifica dei versanti, di forestazione e di sistemazione idraulico-forestale dei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura;
- promuovere la conversione delle colture a rotazione in colture a seminativo arborato o a prato permanente;
- incentivare il prato-pascolo nelle zone più alte e promuovere il recupero ambientale delle cave abbandonate;
- intervenire con opere di ingegneria ambientale sul limite Sud dell'area calanchiva per impedire l'arretramento del versante e sistemare la rimanente porzione del medesimo con vimate;
- incentivare e promuovere progetti di protezione e valorizzazione naturalistico-ambientale dell'oasi di Bianello e dei territori contermini nel rispetto dei vincoli non edificandi discendenti dalle norme di zona omogenea.
- all'interno di tale unità di paesaggio è stato istituito il SITO NATURA 2000 SIC IT4030024 COLLI DI QUATTRO CASTELLA. All'interno di tale ambito, valgono le misure di conservazione approvate con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 3 del 05/03/20015.

#### ART.18.15 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

Relativamente ai fabbricati individuati dal presente PRG di valore storico testimoniale e/o ambientale disciplinati dagli art. 24.7 – 24.8 – 24.9 delle NTA ed individuati negli elaborati di PRG vol. 6 A1 - *Disciplina particolareggiata per le zone omogenee "A1" e "B1"*, vol. 6 A.2 - *Disciplina particolareggiata per le strutture insediative territoriali storiche non urbane* e volume 6 B *Disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1"*, sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia si dispone quanto segue:

gli interventi che possono comportare la demolizione e ricostruzione sono relativi ai soli edifici a cui è stata assegnata la categoria di intervento ristrutturazione edilizia identificata con la sigla "RE".

Non potranno al contrario essere completamente demoliti, al fine di conservare i caratteri architettonici e gli elementi di pregio o di interesse presenti, gli edifici sottoposti a categoria di intervento ristrutturazione edilizia con vincolo parziale identificata con la sigla "RVP".

Negli interventi di ricostruzione e di recupero andranno riproposti il sostanziale sedime del fabbricato originario, le caratteristiche plano-volumetriche, i caratteri architettonici e tutti gli elementi di interesse o pregio ancora presenti o documentabili.

## **TITOLO IV°**

### ***SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E RELATIVE NORME DI ZONA***

#### **ART. 19 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE**

1') Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee conformi ai disposti della Legge Regionale 47/78 modificata ed in particolare alle classificazioni contenute negli Artt. 13, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45 e 46 della Legge stessa.

2') Dette zone omogenee sono evidenziate, con la simbologia unificata proposta dalla Regione, sulle tavole di azzonamento del P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 e sono così articolate:

#### **- ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (ART. 20)**

20.1 - Zona omogenea tipo "A"

20.2 - Zona "B1" residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata

20.3 - Zona "B2" residenziale edificata

20.4 - Zona "B3" residenziale di ristrutturazione

20.5 - Zona "B4" residenziale di ristrutturazione urbanistico - edilizia soggetta a P.R.

20.6 - Zona "B5" residenziale di completamento

20.7 - Zona "B6" residenziale a comparto unitario d'intervento diretto

20.8 - Zona "C1" residenziale di espansione in corso di attuazione

20.9 - Zona "C2" residenziale di espansione soggetta a P.P.

#### **- ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (ART. 21)**

21.1 - Zona "D1" artigianale - industriale edificata e di completamento

21.2 - Zona "D2" commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento

21.3 - Zona "D3" produttiva per attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agro - alimentari

21.4 - Zona "D4" industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti

21.5 - Zona "D5" artigianale - industriale di espansione soggetta a P.P.

#### **- ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE (ART. 22)**

22.1 - Zona "F1" per parchi naturalistici di livello sovracomunale

22.2 - Zona "F2" per attrezzature socio - sanitarie di livello sovracomunale

22.3 - Zona "F3" per attrezzature sportive e ricreative di livello sovracomunale di iniziativa privata



- 22.4 - Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere
- 22.5 - Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere
- 22.6 - Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale
- 22.7 - Zona "G4" per servizi tecnologici o anonari di livello comunale
- 22.8 - Zona "G5" per i parcheggi di urbanizzazione
- 22.9 - Zona "G6" per la viabilità e relative fasce di rispetto stradale

- ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA (ART.23)

- 23.1 - Zona "E1" agricola normale
- 23.2 - Zona "E2" agricola di rispetto all'abitato
- 23.3 - Zona ~~"E3"~~ agricola di rispetto cimiteriale
- 23.5 - Zona "E5" agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- 23.7 - Zona "E7" agricola di particolare interesse paesaggistico - ambientale
- 23.8 - Zona "E8" agricola di tutela naturalistica
- 23.9 - Zona "E9" agricola per caseifici sociali
- 23.10 - Zona "E10" agricola per allevamenti suinicoli intensivi esistenti
- 23.12 - Zona "E12" agricola per le casse di espansione del Torrente Crostolo
- 23.13 - Zona "E13" agricola di tutela agronaturalistica

- ZONE EDIFICABILI A DESTINAZIONE SPECIALE (ART. 24)

- 24.1- Strutture insediative territoriali storiche non urbane e zona "A2" omogenea "A" interna alle strutture
- 24.2 - Zona "SB7" residenziale vincolata a verde privato
- 24.5 - Zona "SB10" nuclei edificati in territorio agricolo
- 24.7 - Edifici di valore monumentale esterni ai perimetri dei centri storici
- 24.8 - Edifici di valore tipologico-architettonico esterni ai perimetri dei centri storici
- 24.9 - Edifici di valore ambientale esterni ai perimetri dei centri storici

- ZONE DI TUTELA E DI VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 33 E 34 DELLA LEGGE REGIONALE 47/78 MODIFICATA (ART. 25)

## ART. 20 - ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE

### ( CRITERI GENERALI DI INTERVENTO )

1') Tali zone comprendono le zone territoriali omogenee "A" (per le parti a prevalente destinazione residenziale), "B", e "C", di cui agli Artt. 13, 36, 37 e 38 della Legge Regionale 47/78 modificata.

2') Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi usi prevalentemente residenziali e cioè:

a - case di civile abitazione con alloggi e relativi spazi di servizio privati (cantine, lavanderie, tavernette, legnaie, ripostigli ecc...) o condominiali (scale, androni, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie condominiali) e per le autorimesse private di pertinenza degli alloggi;

b - abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi, locande, pensioni e alberghi con i relativi spazi di servizio, soggiorno, ristoro e intrattenimento ammissibili ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione edilizia e dei competenti uffici dell' A.U.S.L. e dell'A.R.P.A, in rapporto allo stato di fatto e alla possibilità di reperire sul lotto d'intervento o in un conveniente intorno le necessarie aree di parcheggio previsto all'Art. 5;

c - laboratori e botteghe artigiane a conduzione prevalentemente familiare per attività artigianali produttive o di servizio purché non nocive o moleste in base alla vigente legislazione in materia e al parere dei competenti uffici dell' A.U.S.L. e dell'A.R.P.A.;

d - officine di riparazione di cicli, motocicli, autoveicoli e di altri beni di consumo purché non nocive e moleste ed insonorizzate in conformità ai limiti imposti dalla vigente legislazione in materia e dai competenti uffici dell'A.U.S.L. e dell'A.R.P.A, e con esclusione comunque delle attività di autocarrozzeria e verniciatura;

e - pubblici esercizi, ristoranti, pizzerie, self - service, attività commerciali al minuto purché conformi al piano commerciale vigente e con esclusione dei locali di spettacolo, dancings, discoteche, night - clubs, attività sportive e ricreative e per il tempo libero a meno che le stesse non siano già esistenti o non siano state esplicitamente assentite nell'ambito di specifiche convenzioni attuative;

e1 - i pubblici esercizi in possesso di una delle licenze di cui agli articoli 86 e 88 del TULPS;

- agenzie di scommesse ed altri punti di vendita aventi come attività principale la commercializzazione di giochi pubblici legge 248/06;
- sale destinate al gioco di cui al decreto Ministero delle Finanze 29/200 ( Bingo);
- sale pubbliche da gioco ovvero locali allestiti specificamente per lo svolgimento del gioco lecito e dotati di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici, oltre ad eventuali altri apparecchi meccanici;

potranno insediarsi solo per una superficie utile aperta al pubblico non superiore a 100mq, nel rispetto delle norme relative agli edifici e luoghi ed alla destinazione d'uso compatibile con l'attività richiesta dettate dalla vigente disciplina Urbanistica ed edilizia, alle seguenti condizioni e requisiti aggiuntivi:

- per superficie aperta al pubblico si intende quella dell'esercizio destinata alla commercializzazione dei prodotti di gioco, compresa quella occupata da banchi scaffali attrezzature e simili, esclusi solamente magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- siano poste esclusivamente al piano terra degli edifici;
- non siano ubicate all'interno dei centri storici e nelle zone omogenea "A" di interesse storico-culturale esterne al centro storico;
- siano poste a distanza non inferiore a 500 m da asili nido, scuole di ogni ordine e grado, luoghi

di culto, case di cura, strutture protette e attrezzature sanitarie e sociali culturali, attrezzature sportive, esistenti e di progetto indicate nella zonizzazione del PRG vigente (la distanza dichiarata al momento della domanda, è quella misurata dal limite dell'area pertinenziale della struttura pubblica suindicata);

- sia rispettato il limite di tutela dell'inquinamento acustico, con presentazione allo SUAP, della relazione di valutazione di impatto acustico che attesta il rispetto dei limiti di legge;
- siano sempre reperiti qualora si richiedono spazi da adibire ad attività di negozi di gioco, agenzie per l'esercizio delle scommesse, sale pubbliche da gioco, una quota di parcheggi pertinenziali non inferiore a 30mq/100mq di superficie utile, e una quota di parcheggi pubblici non inferiore a 125 mq/100mq di superficie utile;

e2 - sino a quando non saranno previste specifiche zone omogenee, i suddetti pubblici esercizi con superficie utile superiore ai 100 mq, potranno essere individuati qualora non contrastino con il suddetto dettame normativo e1) e previo approvazione del Consiglio Comunale di variante parziale al PRG ,secondo le modalità e le procedure di cui all'Art. 15 della L.R 47/78 e s.m.i;

f - piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, studi professionali, ambulatori, sedi di partiti, società e istituzioni ammissibili a discrezione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo adozione di specifica determina;

g - piccoli depositi di merci e materiali non nocivi o molesti strettamente funzionali all'esercizio delle attività produttive, commerciali e di servizio di cui ai punti precedenti e con esse integrate funzionalmente.

3') L'uso residenziale presuppone la prevalenza delle destinazioni di cui ai punti a e b del presente articolo su quelle "complementari" di cui ai successivi punti c); d); e); f); g) le quali, qualora siano previste, non potranno superare il 30% delle S.U. costruibili sull'unità fondiaria o sui comparti soggetti ad intervento urbanistico preventivo, con l'obbligo di localizzare dette destinazioni d'uso complementari in edifici specialistici opportunamente separati dai fabbricati residenziali tutte le volte che ci si trovi di fronte a nuova edificazione e a demolizione e ricostruzione e siano superati i 350 Mq. di S.U. destinata ad usi complementari per intervento.

4') In ogni caso negli interventi diretti o preventivi sul patrimonio edilizio esistente è facoltà del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ammettere, previa adozione di specifica determina e nel rispetto degli indici di zona omogenea, una maggiore incidenza percentuale degli usi complementari alla residenza compatibili con la prevalente funzione residenziale sancita dal P.R.G. per le zone omogenee A; B; C, nel rispetto comunque dei limiti imposti dai competenti uffici dell' A.U.S.L. e dell'A.R.P.A. per quanto riguarda l'eventuale insediamento di attività produttive, commerciali o di servizio che siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4'bis) Negli interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nelle zone Omogenee "B1" di cui all'Art. 20.2 (qualora ammesso dalla Disciplina Particolareggiata), "B2" di cui all'Art. 20.3 e "B3" di cui all'Art. 20.4, poste prevalentemente nei centri frazionali o nelle vicinanze degli stessi, sono ammessi – in caso intervento soggetto a SCIA, previa valutazione preventiva ex art. 21 LR15/2013 - interventi edilizi negli immobili esistenti anche per soli usi complementari alla residenza di cui al precedente comma 2 lettere "f", "c" (per le sole attività artigianali di servizio) ed "e" (limitatamente ai pubblici esercizi, ristoranti , pizzerie e self-service), qualora non venga a mancare la prevalenza residenziale all'interno dell'unità urbana funzionalmente aggregata in cui l'edificio è inserito, garantendo una tipologia edilizia congrua con il tessuto insediato e sentita la C.Q.A.P. se il fabbricato ricade in zona omogenea B1 o presenta caratteristiche di interesse storico, tipologico, ambientali.

5') In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione entro gli indici di zona omogenea di tipologie condominiali con più di otto alloggi o unità abitative per edificio, di residences e villaggi residenziali è richiesta la previsione di sale apposite per le riunioni condominiali ed il gioco dei

bambini nella misura minima del 4% della Superficie utile residenziale; dette superfici non vengono computate nelle S.U. dell'intervento ma vanno edificate nel rispetto dei limiti di distanza e di visuale libera prescritti nelle norme di zona omogenea.

6') In particolare negli immobili abitati da famiglie con componenti portatori di gravi malattie ed disabilità riconosciute, per i quali si rende necessario predisporre una soluzione distributiva dell'alloggio o disporre di spazi aggiuntivi capace di soddisfare le esigenze particolari degli stessi è ammesso, previo specifico progetto edilizio avvalorato dal corpo medico pubblico che seguono i medesimi dai Servizi Sociali del Comune, la possibilità di ampliare e adeguare l'alloggio al fine di garantire la possibilità della sua permanenza nell'ambito familiare, anche oltre le categorie d'intervento e gli indici urbanistici ed edilizi imposti dalle presenti norme di PRG, fatta eccezione per i soli limiti di distanza e nel rispetto dei diritti di terzi.

Tale facoltà sarà riconosciuta attraverso la richiesta e il rilascio di titolo abilitativo edilizio in deroga in applicazione dell'art. 20 della L.R 15/2013, a riconoscimento, che l'adeguamento degli alloggi ai fini di soddisfare esigenze di portatori di handicap è da intendersi compreso negli interventi di interesse pubblico di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente stabilito nel medesimo disposto.

Tale facoltà è ammessa sino a quando la pianificazione urbanistica comunale (PRG vigente) non abbia dato pienamente attuazione all'art. 7 ter della L.R. 20/2000 e all'art. 39 della L.R. 19/2012.

#### ART. 20.1 - ZONA OMOGENEA TIPO "A"

1') Ai fini dei disposti di cui agli articoli 13, 36 e 40 della Legge Regionale 47/78 modificata nonché dell'art. 22 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono considerate "Zone omogenee di tipo A" le aree del centro storico assoggettate a specifica disciplina particolareggiata (zone A1 - Centri Storici), nonché gli edifici ed i complessi edilizi sparsi classificati di valore monumentale o di valore tipologico-architettonico quando le aree di pertinenza sono individuate come "Zona A2" sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

2') Per le aree del centro storico soggette a disciplina particolareggiata e per gli edifici sparsi di valore storico - culturale, sono previste le destinazioni d'uso e valgono le disposizioni, i criteri e le indicazioni grafiche e normative contenute nella medesima disciplina particolareggiata riportata nello specifico allegato, Vol.6 A.1, che si intende in questa sede integralmente richiamato.

3') All'interno di tale elaborato, le definizioni delle categorie di intervento sono abrogate e sostituite da quanto contenuto nelle presenti norme titolo III - tipi di intervento, art. 18 con particolare riferimento a quanto contenuto nell'art. 18.15.

#### ART. 20.2 - ZONA "B1" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTA A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') Comprende le aree edificate di antico impianto dei nuclei e dei centri abitati che, per il loro assetto urbanistico - edilizio, presentano nel loro complesso esigenze di tutela ambientale pur in presenza di un patrimonio edilizio di scarso o nullo valore tipologico-architettonico e spesso interessato da recenti interventi di ristrutturazione che hanno notevolmente modificato i tipi edilizi originari.

2') Dette zone si attuano nel rispetto della disciplina particolareggiata riportata nello specifico allegato, Vol.6 A.1, che si intende in questa sede integralmente richiamato.

3') All'interno di tale elaborato, le definizioni delle categorie di intervento sono abrogate e sostituite da quanto contenuto nelle presenti norme titolo III - tipi di intervento, art. 18 con particolare riferimento a quanto contenuto nell'art. 18.15.

## ART. 20.3 - ZONA "B2" RESIDENZIALE EDIFICATA

1') Tale zona coincide con i lotti edificati dei centri urbanizzati che rivestono o ai quali il P.R.G. intende affidare una prevalente funzione residenziale - abitativa.

2') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali indicate all'Art. 20.

3') In tale zona sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione, e se del caso, di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico - architettonico, nonché interventi di nuova costruzione da attuarsi previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a)  $S_m$  = superficie minima d'intervento nel caso di intervento di nuova costruzione mq 600; in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32<sup>a</sup> Variante Parziale al P.R.G. (06/09/2006) e per le restanti categorie d'intervento: area omogenea di pertinenza del fabbricato esistente alla data di adozione del vigente PRG, in conformità al titolo abilitativo che l'ha originato e, in assenza di questo, alla documentazione catastale riferita alla data di adozione del medesimo PRG;

b)  $I_f = 1,00$  mc/mq., fatto salvo:

1. il mantenimento dell'indice fondiario esistente, quando superiore a 1,00 mc/mq nello stato di fatto alla data di adozione della variante generale al PRG ed in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32<sup>a</sup> Variante Parziale al P.R.G. (06/09/2006) - con esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione;
2. l'indice fondiario esistente +20% "una tantum" in caso di intervento sull'esistente finalizzato alla ristrutturazione di sottotetti già eccedenti i limiti di esclusione degli stessi dal computo del Volume Utile;
3.  $I_f = 1,2$  mc/mq, anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione - tramite Piano di Recupero e/o intervento di ristrutturazione urbanistica, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, esteso ad una porzione di zona omogenea in grado di assicurare l'effettivo miglioramento della qualità urbana e la necessaria dotazione di spazi pubblici con particolare riferimento ai parcheggi e alle opere di urbanizzazione primaria di interesse della collettività (strade, piazze, percorsi ciclo - pedonali, attrezzature civiche, ecc...), in particolare detti interventi dovranno prevedere:
  - a) razionalizzazione degli spazi di verde condominiale e pubblico;
  - b) riqualificazione delle reti tecnologiche;
  - c) realizzazione di complessi edilizi ad alto rendimento energetico e dotati di sistemi costruttivi ad alto confort ambientale (rumore, calore, sicurezza, ecc.) che siano superiori ai minimi imposti per legge ed in linea con le migliori tecnologie oggi disponibili;
  - d) basso impatto sui servizi pubblici (raccolta rifiuti, riutilizzo acque, ecc.) e comunque con caratteristiche tali da collocarli ad alti livelli di qualità.

Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione e ampliamento le tipologie di progetto dovranno uniformarsi ai tipi edilizi esistenti nei lotti confinanti con possibilità di costruire edifici condominiali con numero di alloggi pari o superiore a cinque solo quando detta tipologia edilizia sia presente su almeno uno dei lotti confinanti con quello oggetto di intervento edificatorio e previo parere favorevole dell'Ente gestore delle reti di fognatura e idrica in merito all'idoneità delle reti esistenti a supportare l'ulteriore carico indotto dall'intervento edilizio in progetto.

Le suddette limitazioni non trovano applicazione per le pratiche edilizie che abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio anteriormente alla data in cui la delibera di adozione della 32<sup>a</sup> variante parziale al PRG sia divenuta esecutiva e per le quali non sia stato possibile l'inizio dei lavori per il mero rispetto di adempimenti amministrativi connessi con l'applicazione della normativa in materia di tutela paesaggistico - ambientale di cui al D.lgs. 42/2004.

b1) dimensione degli alloggi = in tutti gli interventi di recupero, di trasformazione e di nuova costruzione

di edifici a destinazione residenziale (eccetto in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32<sup>a</sup> Variante Parziale al P.R.G. - 06/09/2006), la dimensione media degli alloggi non può essere inferiore a 75 mq/alloggio di superficie utile abitabile come definita all'Art. 8.1a; fatta eccezione unicamente per i casi di intervento su edifici esistenti che nello stato di fatto consolidato presentino già pezzature medie inferiori.

c) Q = rapporto massimo di copertura : 45% della Sf. ovvero esistente + 30% in caso di ristrutturazione e/o ampliamento; 45% della Sf. in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione;

d) H.max 8,50 - per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le demolizioni e ricostruzioni; quella esistente negli interventi di recupero e ristrutturazione ed in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32<sup>a</sup> Variante Parziale al P.R.G. (06/09/2006); quella esistente +20% nei casi contemplati al punto 2. della precedente lettera b).

e) Np = numero massimo di piani utili abitabili = 2, ovvero quelli esistenti negli interventi di ristrutturazione ed in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32<sup>a</sup> Variante Parziale al P.R.G. (06/09/2006); quelli esistenti + 1 nei casi contemplati al punto 2 del 3') comma;

f) VI =  $\geq$  0.5;

g) distanza minima dai confini: 5 metri salvo il rispetto dell'allineamento prevalente che potrà essere proposto in sede di presentazione dei progetti ma che dovrà essere assentito dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, fatto salvo quanto ammesso dall'art. 6 delle presenti NTA;

h) distanza minima dai fabbricati = 10 metri, ovvero quella esistente se inferiore purché in ogni caso siano rispettati i limiti edificandi del Codice Civile;

i) distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente per le parti edificate; 5 m e limiti di arretramento riportati sul P.R.G. per la nuova edificazione e gli ampliamenti;

l) aree di U1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico (P1) nella misura richiesta all'Art. 5;

m) opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto;

n) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = nella misura richiesta all'Art. 5;

o) spazi di verde condominiale (richiesti solo per le tipologie condominiali con più di 8 alloggi): minimo 20% della S.f.; ai fini del computo degli spazi di verde condominiale si considerano anche gli spazi verdi derivanti da copertura di volumi interrati trattati a giardino pensile;

p) spazi permeabili del lotto: minimo 30% della Sf.; negli interventi sull'esistente ed in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32<sup>a</sup> Variante Parziale al P.R.G. (06/09/2006), nel caso in cui gli spazi permeabili siano inferiori e laddove sia dimostrata l'impossibilità di incrementarli, la quantità percentuale presente nello stato di fatto.

4') è ammessa la possibilità di superamento dell'indice fondiario tramite la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria (vani di servizio fuori terra e seminterrati, logge e porticati) in edifici che abbiano presentato il certificato di fine lavori alla data del 07/04/2016 (adozione della 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG). Tale possibilità è assentibile nel rispetto dei requisiti igienico sanitari dei locali. Le trasformazioni dovranno comunque garantire un locale cantina ed un posto auto coperto per complessivi mq. 25 per alloggio, fatto salvo inoltre quanto previsto dal presente articolo al comma 3 punto b1).

Tale possibilità è ammissibile previo versamento del contributo straordinario definito ai sensi del D.P.R. 380/2001 (lettera d-ter, comma 4 art. 16) finalizzato ad assicurare il miglioramento della qualità urbana e/o delle dotazioni territoriali comunali.

Tale contributo, è pari al 40% (percentuale presa convenzionalmente quale differenza di valore tra il vano utile e accessorio con riferimento alla delibera della giunta regionale RER 29/03/1999 n. 1108) del valore del vano utile quantificato in riferimento alla categoria e classe catastale dell'immobile interessato dall'intervento, da versarsi al momento della presentazione del titolo edilizio. A fini perequativi, qualora il vano interessato sia di superficie maggiore di 25 mq. il contributo sarà raddoppiato.

La possibilità di monetizzazione dei parcheggi previste all'art. 5 comma 6 delle presenti NTA, non è ammissibile qualora a seguito delle trasformazioni venga ricavato un nuovo alloggio.

Nel caso che il fabbricato non sia allacciato alla pubblica fognatura, l'ammissibilità della trasformazione sarà condizionata alla verifica del dimensionamento dell'impianto di depurazione esistente che dovrà dimostrare la capacità di sopportare il carico inquinante (in abitanti equivalenti) indotto dalla modifica.

5) Per i lotti compresi entro i perimetri unitari d'intervento P.P.1 - P.P.9 - P.P.14, corrispondenti alle aree incluse nei piani di zona P.E.E.P. ormai completamente attuati, valgono i limiti, le prescrizioni e gli indici sanciti dai piani vigenti.

Allo scadere di detti piani, nei lotti eventualmente non ancora edificati si applicheranno gli indici previsti nel piano particolareggiato di appartenenza mentre nei lotti edificati saranno applicati gli indici di cui al 3° comma del presente articolo e ciò anche nei casi in cui la loro applicazione comporti un aumento dei volumi e del carico urbanistico esistente.

In particolare per l'area censita al catasto al foglio 34 mappale 135 (parte) compresa all'interno del comparto P.P.14 P.E.E.P di Puianello, classificata, in sede di 40° variante parziale a Zona "SB7" residenziale vincolata a verde privato – disciplinata dall'art. 24.2 delle N.T.A. non è riconosciuto alcun diritto edificatorio.

#### ART. 20.4 - ZONA "B3" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE

1') Tale zona coincide con le aree edificate comprese nei centri urbanizzati che presentano caratteri di degrado ambientale ed edilizio tali da richiedere interventi di risanamento attuabili prevalentemente tramite interventi di ristrutturazione edilizia a carattere conservativo.

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle residenziali di cui all' Art.20 con possibilità di destinazioni commerciali-direzionali e/o per l'artigianato di servizio compatibile, fino ad un massimo del 50% del volume utile costruibile.

3') Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento e sopraelevazione, da attuarsi, a seconda dei casi, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a)  $S_m$  = area di proprietà degli interessati;

b)  $I_f$  = 1,5 mc/mq, fatto salvo;

1. il mantenimento dell'indice fondiario esistente quando superiore a 1,5 mc/mq nello stato di fatto alla data di adozione della variante generale al PRG ed in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32^ Variante Parziale al P.R.G. (06/09/2006) - con esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione;
2.  $I_f$  = 2 mc/mq, anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione tramite Piano di Recupero e/o intervento di ristrutturazione urbanistica, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, esteso ad una porzione di zona omogenea in grado di assicurare l'effettivo miglioramento della qualità urbana e la necessaria dotazione di spazi pubblici con particolare riferimento ai parcheggi e

alle opere di urbanizzazione primaria di interesse della collettività (strade, piazze, percorsi ciclo – pedonali, attrezzature civiche, ecc...); in particolare detti interventi dovranno prevedere:

- a) razionalizzazione degli spazi di verde condominiale e pubblico;
- b) riqualificazione delle reti tecnologiche;
- c) realizzazione di complessi edilizi ad alto rendimento energetico e dotati di sistemi costruttivi ad alto confort ambientale (rumore, calore, sicurezza, ecc.) che siano superiori ai minimi imposti per legge ed in linea con le migliori tecnologie oggi disponibili;
- d) basso impatto sui servizi pubblici (raccolta rifiuti, riutilizzo acque, ecc.) e comunque con caratteristiche tali da collocarli ad alti livelli di qualità.

La suddetta limitazione non trova applicazione per le pratiche edilizie che abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio anteriormente alla data in cui la delibera di adozione della 32° variante parziale al PRG sia divenuta esecutiva e per le quali non sia stato possibile l'inizio dei lavori per il mero rispetto di adempimenti amministrativi connessi con l'applicazione della normativa in materia di tutela paesaggistica - ambientale di cui al D.lgs. 42/2004.

b1) dimensione degli alloggi = in tutti gli interventi di recupero, di trasformazione e di nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale (eccetto in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32^ Variante Parziale al P.R.G. - 06/09/2006), la dimensione media degli alloggi non può essere inferiore a 75 mq/alloggio di superficie utile abitabile come definita all'Art. 8.1a; fatta eccezione unicamente per i casi di intervento su edifici esistenti che nello stato di fatto consolidato presentino già pezzature medie inferiori.

c) Q (rapporto di copertura) : massimo 45% della Sf., ovvero quello esistente;

d) H max = quella esistente in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32^ Variante Parziale al P.R.G. (06/09/2006) e nei casi di recupero e ristrutturazione edilizia a carattere conservativo; H.max 8,50 - per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni.

e) Np = numero massimo dei piani abitabili = 2 ovvero quello esistente se è già superiore;

f) VI (visuale libera) =  $\geq 0.5$ ;

g) distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona = 5 metri per la nuova edificazione e gli ampliamenti, fatta salva comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione; quella esistente nei casi di recupero e ristrutturazione senza ampliamento della superficie coperta, fatto salvo quanto ammesso dall'art. 6 delle presenti NTA;

h) distanza minima dai fabbricati = 10 metri;

i) aree di U1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima prescritta all'Art. 5;

l) opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte nel titolo abilitativo;

m) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = quelli prescritti all'Art. 5;

#### ART. 20.5 - ZONA "B4" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA SOGGETTA A P.R.

1') Tale zona coincide con le aree edificate dei centri urbani che presentano caratteri di degrado ambientale ed edilizio tali da richiedere interventi di risanamento attuabili prevalentemente tramite interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia.



2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle residenziali di cui all' Art.20, con possibilità di destinazioni commerciali-direzionali e/o per l'artigianato di servizio compatibile fino ad un massimo del 50% del volume utile costruibile, fatte salve le quote stabilite al successivo comma 5' - lettera b).

3') In tali zone sono consentiti interventi di recupero, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente da attuarsi attraverso piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica o privata.

4') In assenza del piano di recupero sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari eventualmente mancanti purché gli stessi non comportino ampliamento delle superfici coperte esistenti.

5') Nella redazione dei piani di recupero e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a) S.m = quella coincidente con il perimetro unitario di intervento riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;

b) I.t = quello risultante in base ai volumi utili assegnati a ciascun piano di recupero come segue:

P.R. 1 = 9690 Mc utili dei quali il 50% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;

P.R. 2 = 4250 Mc utili dei quali il 50% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;

P.R. 3 = 1800 Mc utili a solo uso residenziale;

P.R. 4A = 10.320 Mc utili dei quali il 30% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;

P.R. 4C = 4450 Mc utili;

P.R. 5 = 5120 Mc utili dei quali 780 destinabili ad usi commerciali-direzionali;

P.R. 6 = 2700 Mc utili dei quali il 50% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;

P.R. 7 = 2000 Mc utili a solo uso residenziale per la costruzione di intervento ad impianto a corte;

P.R. 8 = 3615 Mc utili;

P.R. 10 = 5600 Mc utili dei quali 1700 destinabili ad usi commerciali-direzionali;

P.R. 11 = 27000 Mc utili;

P.R. 12 = 4800 Mc utili per tipologie edilizie di case singole e/o abbinate immerse nel verde;

P.R. 13 = 4200 Mc utili;

P.R. 14 = soppresso in sede di approvazione della 44° variante parziale al PRG;

P.R. 15 = (Programma Integrato d'Intervento di iniziativa pubblica) = 16.795 Mc utili per una superficie utile massima fissata nel limite di 5.945 mq., a conferma del dato planimetrico del Piano di Recupero approvato, il 20% della quale destinabile ad usi commerciali-direzionali);

P.R. 16 = 4100 Mc utili dei quali il 30% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;

P.R. 17 = 3.660 Mc utili, dei quali il 49% massimo destinabili ad usi commerciali-direzionali;

c) Q (rapporto di copertura) : massimo 45% della Sf;

d) H.max=ml. 10,50; nei P.R.11 e P.R.12 H.max=ml. 7,50; H.Max=8,50 nel P.R.8; nel P.R. 17 H.max=11,50;

e) N.p = numero massimo dei piani abitabili = 3; 2 nel PR.8;

f) V.I (visuale libera) =  $\geq$  0.5;

g) distanza minima dai confini = 5 metri, fatta salva comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di

arretramento dell'edificazione;

h) distanza minima dai fabbricati = 10 metri;

i) distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento all'edificazione riportati sulle tavole di P.R.G., oppure 5 m. in mancanza di limiti di arretramento cartografici; nel P.R.8. è ammesso, secondo i disposti dell'Art. 10.5 delle NTA del PRG vigente, una distanza per fabbricati di servizio con h.max di 3 m a 2,50 m dalla sede carrabile della viabilità pubblica di via Taddei;

l) aree di U1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di 20 mq/100 mq. di Su residenziale più quote di cui all'Art. 5 per le eventuali destinazioni extraresidenziali. In ogni caso va applicato lo standard discendente dalla misurazione grafica dei parcheggi pubblici visualizzati internamente ai comparti sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. quando detta misurazione comporti uno standard superiore a 20 MQ/100 MQ di S.U.;

m) opere di U1 = quelle mancanti e quelle eventualmente convenzionate in sede di P.R. nel rispetto delle indicazioni grafiche di P.R.G.;

n) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = quelli prescritti all'Art. 5 con un minimo di 30 mq/100 mq di Su residenziale di autorimesse coperte.

6') In sede di studio ed elaborazione dei piani di recupero delle aree industriali dismesse e di attuazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori, dovranno essere fatti verifiche e sondaggi atti a dimostrare l'inesistenza, anche nel sottosuolo, di depositi di materiali potenzialmente inquinanti e, laddove gli stessi fossero presenti, andrà predisposto specifico progetto di risanamento e di eliminazione dei materiali nocivi o inquinanti, in conformità alla vigente legislazione in materia ed in accordo con i competenti uffici dell'ARPA e della USL, cui dovranno essere preventivamente sottoposti per il parere i progetti di intervento.

7') In particolare :

- per le aree di cui ai **P.R. 4.A e P.R. 4.C** è vincolante lo schema dell'assetto distributivo disegnato sulla tavola di zonizzazione del PRG, che prevede la realizzazione di una strada di collegamento tra via Fermi e via Firenze, nonché l'ampliamento di quest'ultima e la localizzazione dei parcheggi di U1 sul lato est del comparto nonché ad utilizzare l'incremento di 370 mc di volume utile della presente 37° variante parziale al PRG solo per ricavare alloggi mansardati dell'ultimo piano dell'immobile; L'efficacia della suddetta previsione urbanistica del comparto P.R.4.A è disciplinata dall'Accordo approvato con Delibera di Giunta Comunale n°114 del 11/11/2010;
- per quanto attiene le aree del **P.R. 10** è consentito il mantenimento degli edifici relativi al centro aziendale agricolo esistente e la loro riqualificazione funzionale in relazione alle esigenze di prosecuzione e riqualificazione ambientale ed igienico-sanitaria dell'attività in atto, sulla base dei pareri dei competenti uffici dell'ARPA e della AUSL cui dovranno essere sottoposti, in via preventiva, i progetti d'intervento, fermo restando che è comunque vietato qualsiasi ampliamento degli edifici destinati a stabulazione o l'inserimento di stalle e porcilaie nei contenitori edilizi esistenti e non adibiti a tali usi alla data del Febbraio 1999;
- per le aree relative al **P.R. 11**, inserito con specifica variante del Marzo 1999, lo schema ordinatore dell'assetto planivolumetrico dovrà tenere in particolare considerazione l'opportunità di localizzare le aree a verde pubblico in fregio al Rio. L'assetto di comparto potrà tuttavia essere ricalibrato rispetto al disegno di P.R.G. in relazione allo studio di dettaglio del P.P. e al rilievo planimetrico dello stato di fatto; allo stesso modo in sede d'intervento potrà essere rivista la collocazione della viabilità di servizio interna al comparto sulla base del disegno definitivo dei lotti edificabili, la cui quantità non potrà comunque superare complessivamente i Mc. 31.000 (circa 10% in più rispetto a quelli visualizzati in cartografia di PRG), fermi restando i volumi utili costruibili e la dotazione di aree standard che andranno obbligatoriamente reperite all'interno del comparto nella misura minima fissata dalla vigente legislazione urbanistica per le zone residenziali di espansione (30 Mc/100 Mc. utili edificabili). Gli edifici di progetto dovranno essere improntati a criteri di corretto inserimento rispetto all'andamento planoaltimetrico del terreno e al paesaggio circostante, evitando di precludere la percezione delle principali quinte collinari dalla viabilità pubblica esistente ed uniformandosi per

tecnologie costruttive, materiali da costruzione e tipi di copertura alle tradizioni costruttive storiche locali;

- per le aree del **P.R. 12 (ex RACOF)** dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti e le tecniche idonee a garantire la prevenzione dai rischi di inquinamento delle risorse idriche e delle falde acquifere, con obbligo di realizzazione, da parte dei soggetti attuatori, delle reti tecnologiche ed in particolare della rete fognante acque nere con estendimento della stessa anche fuori dal perimetro del comparto sino al raggiungimento delle rete pubblica esistente, in conformità alle prescrizioni del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e dei competenti Uffici AUSL e ARPA ed in particolare:

- la rete fognaria acque nere deve estendersi al di fuori dalla zona di rispetto dei pozzi (così come indicato nel PRG vigente) di estrazione delle acque di uso potabile sino al raggiungimento della rete pubblica esistente.
- In considerazione del fatto che la delimitazione della zona di rispetto ai pozzi è stata definita con criterio geometrico (200 metri) e, conseguentemente, non offre le stesse garanzie del metodo cronologico, connesso con l'assetto idrogeologico locale, si richiede l'adozione delle misure di sicurezza fino all'innesto con il collettore principale e le stesse tutele per il drenaggio delle acque meteoriche, caditoie e tubazioni.
- Tali misure sono rappresentate dal tubo guaina per ottenere perfettamente le eventuali fuoriuscite dalla fognatura evitandone la dispersione nel suolo e sottosuolo.
- Il tubo guaina dovrà consentire l'agevole infilaggio/sfilaggio delle tubazioni.
- Esso dovrà possedere adeguata resistenza meccanica ai sovraccarichi esterni; dovrà inoltre avere perfetta tenuta idraulica con particolare riferimento alle giunzioni, escludendo giunzioni a bicchiere a semplice infilaggio.
- Nell'area di rispetto ( 200 metri dal pozzo) non sono ammessi pozzetti d'ispezione aperti e manufatti di sfioro di portata.
- L'innesto del tubo guaina nei pozzetti di ispezione e gli stessi pozzetti dovranno essere a perfetta tenuta.
- I pozzetti dovranno essere agevolmente svuotati con pompa oppure avere un adeguato sistema di allontanamento.
- Nei tratti di fognatura non dotati di innesti dovrà essere prevista l'impermeabilizzazione dello scavo con posa di un telo impermeabile all'interno della sezione di scavo con funzione di contenere e non disperdere nel suolo e nel sottosuolo le eventuali fuoriuscite.
- Le pareti e i bordi dello scavo dovranno essere regolari e non mostrare asperità che potrebbero danneggiare la guaina.
- All'interno della guaina dovrà essere prevista la posa di tessuto non tessuto con funzioni di mantenimento delle qualità funzionali del drenaggio e di protezione della guaina impermeabile.
- All'interno della sezione dovrà essere poi realizzato un letto di ciottoli con successivo rinfianco, con posa di un tubo fessurato con funzioni di allontanamento del drenato e conseguente messa in opera della condotta ad una quota superiore a quella del suddetto tubo.
- dovrà poi essere infine eseguito il rinfianco e il riempimento con ciottoli, rinchiuso il tessuto non tessuto ed infine eseguito il reinterro del cavo residuo.
- In alternativa a quanto suddetto laddove venga effettuata uno studio e una valutazione idrogeologica dei terreni che indichino con un "criterio cronologico" (basato sull'intervallo temporale rappresentato dal periodo necessario perché una particella d'acqua durante il suo flusso idrico sotterraneo, naturale o indotto dal pompaggio, nel mezzo saturo, raggiunga il punto di captazione spostandosi lungo la superficie della falda) le prescrizioni sopra fornite, come misura di sicurezza, per la realizzazione della rete fognaria dovranno essere rispettate per il tratto che insiste nell'area di rispetto così identificata.
- In sede di redazione del progetto del Piano di Recupero dovrà essere prodotta da parte della proprietà una relazione tecnica attestante lo stato del suolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva.

Si prescrive l'inedificabilità della porzione di area ricompresa all'interno della zona di tutela dei pozzi per uso idropotabile pur mantenendo la potenzialità edificatoria fissata, per il medesimo P.R., in 4800 Mc.

La progettazione delle opere di urbanizzazione e delle nuove costruzioni dovranno attenersi

- alle seguenti prescrizioni di carattere generale e di carattere compositivo, tipologico e dimensionale:
- Gli allacciamenti alle reti tecnologiche dovranno preferibilmente risultare interrati, seguendo le prescrizioni degli enti competenti;
  - a superficie fondiaria del comparto non potrà essere frazionata oltre i 12 lotti edificabili per la realizzazione di non più di 23 alloggi ;
  - le tipologie ammesse nel planivolumetrico sono quelle delle case singole, abbinata;
  - l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere prevista in ml 6,50 per tutti lotti posti sui lati esterni del comparto e in 7,50 ml per quelli posti all'interno del piano di Recupero, calcolata secondo i dettami dell'Art. 8.7 delle presenti NTA;
  - le nuove costruzioni siano previste ad una distanza minima di 12,5 mt dal limite esterno del comparto;
  - sia prevista nello studio planivolumetrico uno specifico progetto del verde, che tenga conto in particolare dei seguenti indirizzi:
    - sia prevista una fascia da sistemarsi a verde su tutto il perimetro del comparto al fine di conseguire la mitigazione dell'intervento e il corretto inserimento rispetto al territorio agricolo circostante;
    - piantumazione di essenze autoctone di specie e varietà diversificate, evitando piantumazioni in filari con andamento regolare;
  - la forma perimetrale dei nuovi fabbricati dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni;
  - le coperture dovranno essere previste a due falde o a padiglione con pendenza compresa tra il 33% e il 40% con andamento costante delle linee di colmo e di gronda e lo sporto di gronda non potrà superare i 60 cm;
  - in copertura non sono ammessi abbaini, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali portici e balconi;
  - il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco a tinteggio. E' ammesso il paramento murario misto, intonaco e faccia vista nei casi in cui sia mezzo espressivo di architettura analogica;
  - i davanzali dovranno essere in pietra dell'Appennino, cemento o tavelle laterizie. Sono vietati davanzali in mattoni posti a coltello;
  - i serramenti esterni per le finestre e porte finestre di forma rettangolare, dovranno essere realizzati con scuri in legno. parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere rivestiti esternamente in legno come sopra, a doghe orizzontali, o verticali a svecchiature semplici, verniciati o mordenzati come gli scuri;
  - le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciati nero micaceo;
  - i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
  - le antenne dovranno essere centralizzate e nel numero di una per edificio;
  - le porzioni di area cortiliva pavimentate dovranno garantire esclusivamente l'accesso al carroia, l'accesso al pedonale e ai parcheggi, la rimanente area dovrà essere progettata a verde con piantumazioni di essenze autoctone;
  - le pavimentazioni dell'area cortiliva debbono essere di basso impatto ambientale, tipo acciottolato, ghiaietto lavato, porfido;
  - cancelli e recinzioni dovranno essere previsti a disegno semplice ed uniforme per tutto il comparto, sulla viabilità interna i muretti dovranno essere in mattoni tipo "a mano" con sovrastante cancellata dell'altezza massima di 120 cm;
  - le recinzioni fra gli interventi potranno essere realizzate in rete plastificata di color verde con siepi di essenze autoctone previste nel regolamento del verde;
  - le recinzioni prospicienti il territorio agricolo dovranno essere in rete plastificata a scomparsa e/o poste all'interno del comparto di siepi e cespugliati di varie essenze alternate , previste nel regolamento del verde.
- per le aree di cui ai **P.R. 8** inserito con specifica 40° variante parziale al PRG, il planivolumetrico del comparto sia prospettato come di seguito riportato:
- sia prospettato un planivolumetrico, nel rispetto dei disposti del presente articolo, che preveda la demolizione e ricostruzione così come prospettato nell'allegato planimetrico dell'accordo sottoscritto tra la proprietà e il Comune, con obbligo per il fabbricato di più antico impianto (identificato al catasto al foglio 36 mappali 8-10-11-239) nell'intervento di

nuova costruzione, sia conservata una forma compatta, la copertura a due falde, oltre che riproposto sul fronte di via Taddei una unitarietà prospettica che conservi e proponga l'immagine delle bucatore della tradizione edilizia storica locale;

- siano contenuti nel numero di 8 gli alloggi ricavabili nel comparto per una media di 167 mq/alloggio;
- i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
- le aree individuate a verde privato potranno essere suddivise in più proprietà escludendo l'utilizzazione di muretti di recinzione, alte recinzioni, ma utilizzando esclusivamente siepi a basso sviluppo miste ad essenze arboree ed arbustive integrabili nello studio del verde pertinenziale;
- sia previsto lungo via Taddei per la profondità dell'area d'intervento, la realizzazione di un pedonale ciclabile della profondità di 2,50 m;

L'efficacia della presente previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo sottoscritto con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L. 20/2000 approvato con delibera di G.C n° 81 del 28/06/2012 che si intende in questa sede integralmente richiamato.

- per le aree relative al **P.R. 7**, sia prevista nello studio planivolumetrico uno specifico progetto della piazzetta posta nel settore Sud-Est del comparto, che tenga conto in particolare dei seguenti indirizzi:
  - sia garantita la salvaguardia delle essenze arboree esistenti in un'aiuola verde, le aree a parcheggio siano pavimentate in "levocell" con finiture dei cordoli dei marciapiedi e della piazzetta in binderi di pietra di luserna da concordarsi con l'ufficio tecnico Ambiente del Comune.
- per il comparto **P.R.16** di iniziativa privata posto in località Salvarano lo schema dell'assetto planivolumetrico riportato nella cartografia di zonizzazione della 42° variante parziale al PRG, e negli allegati all'Atto di Accordo, è vincolante, così come sono da osservare nella progettazione degli immobili e delle opere di urbanizzazione, le seguenti prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale di seguito riportate:
  - la tipologia edilizia da realizzarsi nel Piano di Recupero, e quella a corte aperta composta da un corpo edilizio ad "L", con un piano interrato da adibirsi a garage e agli usi accessori alla residenza;
  - la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale, è eventualmente ammesso, a condizione sia previsto in sede di redazione del progetto di comparto, gli usi complementari alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati, per la prestazione di servizi terziari, attività commerciali al minuto purché conformi al piano commerciale vigente nella misura massima del 30% del volume utile edificabile;
  - la forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni;
  - gli indici e i parametri urbanistici da osservarsi sono quelli riportati al 5° comma del presente articolo, con possibilità di prevedere piani seminterrati o interrati da adibire a locali accessori;
  - il numero max di alloggi da prevedersi = 12 alloggi
  - le coperture a tetto semplice, a una due o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il 45 % con andamento costante della linea di colmo e lo sporto di gronda non potrà superare i 60 cm;
  - in copertura non sono ammessi abbaini, altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali balconi e bow - windows;
  - i lucernari dovranno essere di ridotte dimensioni e contenuti nel numero;
  - il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio;
  - le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;
  - i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
  - le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per corpo edilizio;
  - i corpi illuminanti da prevedersi all'interno del lotto dovranno essere a disegno semplice ed uniforme e di altezza compresa tra i 50 e 120 cm, sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico;

- sia prevista nello studio planivolumetrico uno specifico progetto degli spazi pavimentati che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - le pavimentazioni delle aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, tipo pietra o altro materiale simile da decidersi con l'ufficio tecnico comunale competente;
  - cancelli e recinzioni, da prevedersi in modo uniforme per tutto il comparto dovranno essere previste sulla viabilità pubblica sono consentiti muretti di c.a. rivestiti in sasso dell'altezza minima necessaria per contenere il terreno del dislivello tra le quote stradali e il piano terra dell'immobile, con sovrastante e cancellata in ferro dell'altezza massima di 120 cm;
- la redazione del progetto del comparto dovrà prevedere uno specifico elaborato relativo alle opere di arredo urbano da concordarsi con l'Ufficio tecnico comunale, ed in particolare la progettazione dei percorsi pubblici, delle piste ciclabili, delle aree di sosta attrezzate, dovranno garantire una continuità di quanto progettato nel territorio circostante al fine di garantire una adeguata qualità ambientale ed un elevato grado di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici.
- eventuali modeste variazioni planivolumetriche e di finitura potranno essere proposti, in alternativa a quelli sopra riportati, a condizione siano approvati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e dal Dirigente Area Uso e Assetto del Territorio.
- in sede di approvazione del comparto di recupero e di attuazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori, dovranno essere effettuate verifiche e sondaggi atti a dimostrare l'inesistenza, anche nel sottosuolo, di depositi di materiali potenzialmente inquinanti e, laddove gli stessi fossero presenti, andrà predisposto specifico progetto di risanamento e di eliminazione dei materiali nocivi o inquinanti, in conformità alla vigente legislazione in materia ed in accordo con i competenti uffici dell'ARPA e della USL, cui dovranno essere preventivamente sottoposti per il parere i progetti di intervento.
- alla presentazione del Piano di Recupero dovrà essere allegata una relazione di Previsione di Clima acustico, ai sensi dell'Art. 8 della L. 447/95 redatta secondo i criteri previsti dalla Deliberazione di G.R. n° 673 del 14/04/2004;
- nell'eventualità fosse necessario, per garantire la nuova costruzione dei fabbricati esternamente al tracciato del corso d'acqua demaniale esistente che attraversa il comparto, spostare lo stesso, si dovrà preventivamente acquisire il preventivo parere dell'Agenzia del Demanio di Bologna, oltre al parere del Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po in merito agli oneri economici relativi al frazionamento e accatastamento al demanio pubblico del nuovo tracciato;

L'efficacia della presente previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo sottoscritto con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R 20/2000 approvato con delibera di Giunta Comunale n° 54 del 07/06/2013 che si intende in questa sede integralmente richiamato.

- per il comparto **P.R.17** di iniziativa privata posto in località Puianello lo schema dell'assetto planivometrico riportato nella cartografia della 42° variante parziale al PRG, e nelle schede contenute nell'Allegato alle NTA è vincolante, così come sono da osservare nella progettazione degli immobili e delle opere di urbanizzazione, le seguenti prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale di seguito riportate:
  - l'individuazione grafica del lotto edificabile, l'assetto planivolumetrico dello stesso e la tipologia edilizia, indicati nelle schede allegate al presente disposto sono vincolanti, non è pertanto consentita la possibilità di una diversa suddivisione dello stesso, una modifica alla tipologia edilizia in sede di redazione del progetto esecutivo di Piano di Recupero;
  - la tipologia edilizia da realizzarsi nel Piano di recupero, e quella allegata a tergo del presente Art. 20.5 delle NTA, composta da quattro corpi edilizi collegati tra di loro al piano terra da spazi porticati, con un piano interrato da adibirsi a garage ed altro uso accessorio alla residenza e alle attività complementari;
  - la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale, è eventualmente ammesso, a condizione sia previsto in sede di redazione del progetto di comparto, gli usi complementari alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati, per la prestazione di servizi terziari, attività commerciali al minuto purché conformi al piano commerciale vigente nella misura massima del 49% del volume utile edificabile;

- la forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni;
- l'altezza massima è prevista in ml 11,50 con il limite di 3 piani utili fuori terra, con possibilità di prevedere piani seminterrati o interrati da adibire a locali accessori ;
- le coperture a tetto semplice, a una due o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il 40 % con andamento costante della linea di colmo e lo sporto di gronda non potrà superare i 60 cm;
- in copertura non sono ammessi abbaini, altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali portici e balconi;
- i lucernari sono ammessi nel n° 2 per corpo edilizio allo scopo di apportare la necessaria manutenzione alla copertura;
- il manto di copertura deve essere previsto in lastre in rame grecate o in altro materiale simile in accordo con l'ufficio tecnico comunale competente;
- il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio con basamento rivestito in materiale lapideo o similare;
- i serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma quadrata o rettangolare, dovranno essere realizzati con sistema oscurante con lamelle orientabili tipo frangisole, o antoni scorrevoli in legno o alluminio;
- parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere in legno o rivestiti in legno a doghe orizzontali e verticali, verniciati o mordenzati;
- i davanzali dovranno essere in pietra, cemento, sono vietati davanzali realizzati in tavelle laterizie e in mattoni posti a coltello;
- le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;
- i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
- le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per corpo edilizio;
- i corpi illuminanti da prevedersi all'interno del lotto dovranno essere a disegno semplice ed uniforme e di altezza compresa tra i 50 e 120 cm, sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico;
- sia prevista nello studio planivolumetrico uno specifico progetto degli spazi pavimentati che tenga conto dei seguenti indirizzi;
  - le pavimentazioni delle aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, tipo pietra o altro materiale simile da decidersi con l'ufficio tecnico comunale competente;
  - cancelli e recinzioni, da prevedersi in modo uniforme per tutto il comparto dovranno essere previste;
  - sulla viabilità pubblica sono consentiti muretti di c.a. rivestiti in sasso dell'altezza minima necessaria per contenere il terreno del dislivello tra le quote stradali e il piano terra dell'immobile, con sovrastante e cancellata in ferro dell'altezza massima di 120cm;
- la redazione del progetto del comparto dovrà prevedere uno specifico elaborato relativo alle opere di arredo urbano da concordarsi con l'Ufficio tecnico comunale, ed in particolare la progettazione dei percorsi pubblici, delle piste ciclabili, delle aree di sosta attrezzate, dovranno garantire una continuità di quanto progettato nel territorio circostante al fine di garantire una adeguata qualità ambientale ed un elevato grado di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici;
- eventuali modeste variazioni planivolumetriche e di finitura potranno essere proposti, in alternativa a quelli sopra riportati, a condizione siano approvati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e dal Dirigente Area Uso e Assetto del Territorio;

In considerazione che il comparto è compreso all'interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico del sistema Roncolo-Montecavolo di cui al D.M. 1/8/1985 di cui al D.Lgs. 42/2004, prima dell'approvazione della variante parziale al PRG dovrà essere reperito il parere del planivolumetrico di competenza sia della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio che della Soprintendenza.

Si introducono nell'Allegato alle NTA le seguenti schede progettuali di comparto già contenute nelle presenti norme:

- planimetria del piano terra con indicazione degli spazi da sistemare a verde, da pavimentare, e da destinare all'uso pubblico;
- profili su via Valentini e via Menozzi;
- immagini fotorealistiche da via Menozzi, via Esperri, Piazza Gramsci, via Valentini.

#### ART. 20.6 - ZONA "B5" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1') Tale zona coincide con i lotti di ridotte dimensioni interclusi ovvero immediatamente contigui al tessuto insediativo consolidato, inedificati alla data di adozione del P.R.G. in variante generale, facilmente allacciabili alle reti tecnologiche generali e all'impianto urbanizzativo esistente.

2') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 20.

3') Gli interventi consentiti sono quelli di nuova costruzione di case singole, abbinare, a schiera e di piccoli condomini da attuarsi per intervento diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportati:

a) S.m = superficie minima d'intervento : 600 Mq ovvero superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G. qualora la stessa fosse inferiore;

b) I.f = - 1.5 per le zone residenziali di completamento di tipo "A";  
 - 0.8 per le zone residenziali di completamento di tipo "B";  
 - quello risultante dai progetti d'intervento per i lotti di completamento di tipo "C" a volumetria definita secondo quantità massime di volume utile riportate per ciascun lotto o gruppi di lotti nella tabella allegata in calce al presente articolo, in conformità alla corrispondente numerazione d'ordine evidenziata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

è fatto salvo, per edifici già ultimati, il mantenimento dell'indice fondiario esistente, ove questo risulti superiore a causa di modifiche apportate al PRG dopo l'ultimazione della costruzione dell'edificio, nel solo caso di interventi finalizzati all'incremento della dotazione di spazi di servizio alla residenza ai piani terra, seminterrato, interrato.

c) Q = (rapporto di copertura) : massimo 35% della Sf;

d) H max = ml. 8.50 ; ml. 7.50 nei lotti n° 59 e 60 e 64 - 65 - 68 - 69 - 70; h.max 5,50 ml nel lotto residenziale sito a Montecavolo nell'area censita al foglio 17 mappale 66.

e) N.p = numero massimo di piani abitabili = 2;

e1) dimensione degli alloggi = per i lotti di completamento di tipo "A" e "B" la dimensione media degli alloggi non potrà essere inferiore a 85mq di superficie utile per intervento edilizio eccetto in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32^ Variante Parziale al P.R.G. (06/09/2006), in tal caso resta confermato quanto risultante dal titolo edilizio originario ed eventuali varianti;

e2) numero degli alloggi = per i lotti di completamento di tipo "C" quelli riportati nella tabella allegata in calce al presente articolo in conformità alla corrispondente numerazione d'ordine evidenziata sulle tavole di zonizzazione del PRG eccetto in caso di "rinnovo" di titolo abilitativo edilizio rilasciato anteriormente alla data di adozione della 32^ Variante Parziale al P.R.G. (06/09/2006), in tal caso resta confermato quanto risultante dal titolo edilizio originario ed eventuali varianti.

f) V.I =  $\geq$  0,5;

g) distanza minima dai confini = 5 metri, fatta salva, comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona tramite le linee di arretramento dell'edificazione;



h) distanza minima dai fabbricati = 10 metri;

i) distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento dell'edificazione riportati sulle tavole di P.R.G. oppure 5 m in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

l) Aree di U1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di 20 mq/100 mq di SU residenziale + quote di cui all'Art. 5 per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

m) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte nel titolo abilitativo;

n) Parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = quelli prescritti all'Art. 5;

o) Spazi permeabili del lotto = minimo 30% della Sf.

4') è ammessa la possibilità di superamento dell'indice fondiario tramite la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria (vani di servizio fuori terra e seminterrati, logge e porticati) in edifici che abbiano presentato il certificato di fine lavori alla data del 07/04/2016 (adozione della 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG). Tale possibilità è assentibile nel rispetto dei requisiti igienico sanitari dei locali. Le trasformazioni dovranno comunque garantire un locale cantina ed un posto auto coperto per complessivi mq. 25 per alloggio, fatto salvo inoltre quanto previsto dal presente articolo al comma 3 punto b1).

Tale possibilità è ammissibile previo versamento del contributo straordinario definito ai sensi del D.P.R. 380/2001 (lettera d-ter, comma 4 art. 16) finalizzato ad assicurare il miglioramento della qualità urbana e/o delle dotazioni territoriali comunali.

Tale contributo, è pari al 40% (percentuale presa convenzionalmente quale differenza di valore tra il vano utile e accessorio con riferimento alla delibera della giunta regionale RER 29/03/1999 n. 1108) del valore del vano utile quantificato in riferimento alla categoria e classe catastale dell'immobile interessato dall'intervento, da versarsi al momento della presentazione del titolo edilizio. A fini perequativi, qualora il vano interessato sia di superficie maggiore di 25 mq. il contributo sarà raddoppiato.

La possibilità di monetizzazione dei parcheggi previste all'art. 5 comma 6 delle presenti NTA, non è ammissibile qualora a seguito delle trasformazioni venga ricavato un nuovo alloggio.

Nel caso che il fabbricato non sia allacciato alla pubblica fognatura, l'ammissibilità della trasformazione sarà condizionata alla verifica del dimensionamento dell'impianto di depurazione esistente che dovrà dimostrare la capacità di sopportare il carico inquinante (in abitanti equivalenti) indotto dalla modifica.

5') Quando i lotti di completamento individuati nel P.R.G. siano "contermini" a superfici appartenenti alle medesime proprietà e classificate a zona omogenea "G" dal medesimo P.R.G., l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna a cedere all'Amministrazione i terreni di proprietà confinanti con la zona d'intervento e classificati come zona omogenea "G", nonché a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti nello stato di fatto.

6') l'intervento di nuova costruzione del lotto 67 è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- Siano localizzati i parcheggi pubblici lungo via Araldi;
- La tipologia ammessa è quella di case singole, case abbinata o bifamiliari eventualmente collegate tra di loro con i locali garage;
- Siano realizzate sui fronti Ovest e Nord del lotto due fasce di ambientazione a verde privato al fine di ridurre l'impatto della nuova costruzione con il circostante territorio agricolo.

7') In particolare per il lotto residenziale di completamento tipo "C" individuato con il n° 35 posto a Boschi di Puianello in via Alva Myrdal n° 6 l'aumento del volume utile residenziale edificabile apportato con la 41<sup>a</sup> variante parziale al PRG potrà essere utilizzato solamente attraverso interventi di ristrutturazione per cambi di destinazione d'uso escludendo ampliamenti esterni e sopraelevazione del

fabbricato.

8') l'intervento di nuova costruzione del lotto 70 è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- siano realizzati, oltre alla quota di parcheggio pubblico dovuto per l'intervento edilizio, entro e non oltre un anno dal rilascio del titolo abilitativo per la costruzione di uno o dei due immobili previsti, il marciapiede stradale e i parcheggi pubblici posti lungo via Kennedy così come riportati nella zonizzazione del PRG in sede di 44 variante parziale al PRG.;
- in sede di interventi urbanizzativi ed edificatori, dovranno essere effettuate verifiche e sondaggi atti a dimostrare l'inesistenza, anche nel sottosuolo, di depositi di materiali potenzialmente inquinanti e, laddove gli stessi fossero presenti, andrà predisposto specifico progetto di risanamento e di eliminazione dei materiali nocivi o inquinanti, in conformità alla vigente legislazione in materia ed in accordo con i competenti uffici dell'ARPA e della USL, cui dovranno essere preventivamente sottoposti per il parere i progetti di intervento.

9') **lotto 75:**

- lotto a progettazione unitaria;
- Sf 1.500 mq.
- Vu 1.000 mc.
- H max 7,50 mt.
- due edifici per massimo 3 alloggi;
- distanza degli immobili da via Isonzo non meno di 10 m;
- Distanza minima della recinzione del lotto e degli edifici dal ciglio dell'esistente canale rispettivamente 4 e 10 metri;
- Il fronte lungo via Isonzo dovrà presentare per una profondità di almeno 3 m una zona inerbita permeabile, e prevedere la recinzione celata nel sistema vegetazionale finalizzata a mitigare l'intervento edificatorio;
- la presentazione del progetto dovrà essere accompagnata dalla valutazione previsionale di clima acustico in riferimento alla infrastruttura stradale esistente;
- interrimento a propria cura e spese della linea elettrica esistente o sua schermatura;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai parcheggi pubblici nelle quote dovute per gli interventi edilizi come disposto dagli Artt. 5 e 22.8 delle NTA e come da schema grafico allegato al sopraccitato atto di accordo;

L'attuazione dell'intervento è subordinata a :

- alla previa presentazione del certificato di fine lavori della demolizione, rimozione e smaltimento dei materiali di risulta, con l'esclusione dei corpi edilizi recuperabili a residenza; e dimostrazione di avvenuta piantumazione dell'ambito come da prescrizioni del vigente PRG e come previsto dall'atto di accordo urbanistico recepito con deliberazione di Consiglio Comunale n.111 del 28/12/2017, relativo alla convenuta demolizione dei fabbricati ex rurali siti a Puianello in via Grandi indicati nella tavola 7C;
- cessione gratuita al Comune, previo frazionamento e prima della presentazione della Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità per la nuova costruzione dei fabbricati residenziali, dell'area classificata a verde pubblico (di forma triangolare) individuata tra il lotto edificabile e la s.s. 63 e costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree di urbanizzazione primaria;
- piantumazione di una siepe bassa nell'ambito a verde pubblico per la schermatura dei parcheggi;
- per la demolizione di fabbricati ex produttivi, in caso di scavi o sbancamenti, in sede di P.d.C. o delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato un piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti: pozzi neri, lagoni, cisterne contenenti combustibili, coperture in cemento-amianto dei fabbricati esistenti ecc.. Qualora presenti cisterne, vasche, manufatti, resti materiali, anche interrati, riconducibili alla preesistente attività, dovranno essere adottate idonee cautele prima di effettuarne la rimozione verificandone la pericolosità, lo stato e le condizioni di suolo e sottosuolo, in riferimento ad eventuali perdite o rilasci o contaminazioni che si siano prodotti nel tempo.

LOTTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TIPO "C"

NUMERO PROGRESSIVO LOTTE	LOCALITA'	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME EDIFICABILE	N° MAX DI ALLOGGI
		MQ.	MC.	N.
1	CAPOLUOGO	890	900	<i>Quelli del titolo abilitativo rilasciato</i>
2	CAPOLUOGO	1'030	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
2 bis	CAPOLUOGO	1'300	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
3	CAPOLUOGO	1'620	1'800	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
4	CAPOLUOGO	1'750	1'800	8
4 bis	CAPOLUOGO	2'200	1'800	8
5	CAPOLUOGO	970	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
6	CAPOLUOGO	2'190	1'800	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
7	CAPOLUOGO	970	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
9				soppresso in sede di approvazione della 48ª variante al PRG
10	CAPOLUOGO	780	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
11	CAPOLUOGO	750	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
12	CAPOLUOGO	1'650	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
13	FORNACE	1'250	900	4
13 bis	FORNACE	1'020	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
14	RONCOLO	920	900	4
15	RONCOLO	910	900	4
16				soppresso in sede di approvazione della 48ª variante al PRG
19	MONTECAVOLO	1'050	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
20	MONTECAVOLO	1'440	900	4
21	MONTECAVOLO	1'840	1'800	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
23	MONTECAVOLO	1'330	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato

<b>24</b>	MONTECAVOLO	<b>870</b>	<b>900</b>	<b>4</b>
<b>25 bis</b>	PUIANELLO	<b>570</b>	<b>450</b>	<b>2</b>
<b>26</b>	PUIANELLO	<b>1'680</b>	<b>900</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>26 bis</b>	PUIANELLO	<b>1'340</b>	<b>1'350</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato

**LOTTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TIPO "C"**

<b>NUMERO PROGRESSIVO LOTTE</b>	<b>LOCALITA'</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA MQ.</b>	<b>VOLUME EDIFICABILE MC.</b>	<b>N° MAX DI ALLOGGI N.</b>
<b>26 ter</b>	PUIANELLO	<b>1'310</b>	<b>1'350</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>27</b>	PUIANELLO	<b>1'000</b>	<b>900</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>27 bis</b>	PUIANELLO	<b>960</b>	<b>900</b>	<b>4</b>
<b>28</b>	PUIANELLO	<b>1'500</b>	<b>1'800</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>29</b>				Soppresso in sede di approvazione della 40ª Variante al PRG
<b>29 bis</b>	PUIANELLO	<b>700</b>	<b>900</b>	<b>4</b>
<b>30</b>	PUIANELLO	<b>1'780</b>	<b>900</b>	<b>4</b>
<b>31</b>	PUIANELLO	<b>1'220</b>	<b>900</b>	<b>4</b>
<b>32</b>	PUIANELLO	<b>1'320</b>	<b>900</b>	<b>4</b>
<b>33</b>	PUIANELLO	<b>1'050</b>	<b>900</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>34</b>	PUIANELLO	<b>1'300</b>	<b>900</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>35</b>	PUIANELLO	<b>800</b>	<b>1100</b>	Massimo 3 alloggi
<b>36</b>	PUIANELLO	<b>1'460</b>	<b>1'800</b>	<b>4</b>
<b>36 bis</b>	PUIANELLO	<b>2'940</b>	<b>1'350</b>	<b>3</b>
<b>37 bis</b>	PANPERDUTO	<b>850</b>	<b>450</b>	<b>2</b>
<b>39</b>	SALVARANO	<b>760</b>	<b>900</b>	<b>4</b>
<b>39 bis</b>	SALVARANO	<b>750</b>	<b>900</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>40</b>	SALVARANO	<b>1'440</b>	<b>1'800</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>41</b>	RUBBIANINO	<b>990</b>	<b>900</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>42</b>	PUIANELLO	<b>960</b>	<b>900</b>	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
<b>43</b>	RONCOLO	<b>1'400</b>	<b>900</b>	<b>4</b>
<b>45</b>	RONCOLO	<b>1'320</b>	<b>750</b>	<b>13</b>

46	RONCOLO	1'300	750	
47	RONCOLO	1'330	750	
48	RONCOLO	1'250	750	
49	PUIANELLO	1'070	600	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
50	PUIANELLO	1'050	600	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
51	PUIANELLO	880	750	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
52	PUIANELLO	1'250	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
53	PUIANELLO	1'290	900	4

**LOTTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TIPO "C"**

NUMERO PROGRESSIVO LOTTE	LOCALITA'	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME EDIFICABILE	N° MAX DI ALLOGGI
		MQ.	MC.	N.
54	CAPOLUOGO	760	750	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
55	CAPOLUOGO	760	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
56	PUIANELLO	1'690	1'000	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
57	MONTECAVOLO	610	750	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
58	PUIANELLO	570	600	2
59	OROLOGIA	1'180	675	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
60	OROLOGIA	1'200	675	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
61	CAPOLUOGO	1.041	1'000	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
62	PUIANELLO	1580	900	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
63	PUIANELLO	720	485	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
64	PUIANELLO	1300	675	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
65	PUIANELLO	1300	675	Quelli del titolo abilitativo rilasciato
66	CAPOLUOGO	750	800	3
67	PUIANELLO	1622	1.350	4
68	RONCOLO	2100	1.200	4
69	SALVARANO	1495	780	2
70	SALVARANO	2133	1350	3

<b>71</b>	CAPOLUOGO	<b>1300</b>	<b>900</b>	<b>4</b>
<b>72</b>	RONCOLO	<b>950</b>	<b>450</b>	<b>2</b>
<b>73</b>	RONCOLO	<b>840</b>	<b>450</b>	<b>2</b>
<b>74</b>	RONCOLO	<b>500</b>	<b>350</b>	<b>1</b>
<b>75</b>	PANPERDUTO	<b>1500</b>	<b>1000</b>	<b>3</b>

## ART. 20.7 - ZONA "B6" RESIDENZIALE A COMPARTO UNITARIO D'INTERVENTO DIRETTO

1') Tale zona a prevalente destinazione residenziale coincide con aree edificabili di modesta estensione e facilmente integrabili con il tessuto urbanistico consolidato che il P.R.G., ai sensi dell'Art. 38 della Legge Rg. 47/78 modificata, sottopone a specifica normativa di intervento prevedendo:

- la predisposizione di un progetto coordinato d'intervento diretto convenzionato da redigersi nella scala 1:200;
- la stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale i concessionari si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere le aree a verde pubblico e/o per l'urbanizzazione secondaria comprese nell'unità minima d'intervento individuata sul P.R.G. nei modi e nelle forme concordate con l'Amministrazione Comunale;
- l'indicazione della suddivisione in lotti e le tipologie edilizie proposte.

2') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 20.

3') I titoli abilitativi sono subordinato alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al primo comma ed i progetti esecutivi dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a) S.m = superficie minima d'intervento: intera area contraddistinta dal perimetro unitario d'intervento sulle tavole di P.R.G.;

- b) I.f =
- c.d. 1 = 4536 mc utili pari ad un I.f di 1,16 Mc/Mq;
  - c.d. 2 = 9000 mc utili pari ad un I.f di 1 Mc/Mq;
  - c.d. 3 = 3072 mc utili pari ad un I.f di 1,06 Mc/Mq;
  - c.d. 4 = 7650 mc utili pari ad un I.f di 0,95 Mc/Mq;
  - c.d. 5 = 5000 mc utili pari ad un I.f di 0,64 Mc/Mq;
  - c.d. 6 = 7050 mc utili pari ad un I.f di 1,06 Mc/Mq;
  - c.d. 7 = 2400 mc utili pari ad un I.f di 1,25 Mc/Mq;
  - c.d. 8 = 2845 mc utili pari ad un I.f di 1,02 Mc/Mq;
  - c.d. 9 = 2250 mc utili pari ad un I.f di 0,8 Mc/Mq;
  - c.d. 10 = 1296 mc utili pari ad un I.f di 0,3756 Mc/Mq per la costruzione di non più di 3 alloggi con H. max = m. 7,50
  - c.d. 11.2 = 2916 mc utili pari ad un I.f di 0,65 Mc/Mq (1.080 mq di superficie utile) per la costruzione di non più di 11 unità abitative con tipologia di casa singola o abbinata e con H max = m. 7,50
  - c.d. 12 = 2.250 mc utili pari ad un I.f di 0,48 Mc/Mq

c) Q = rapporto massimo di copertura: 35% della Sf con obbligo di riservare almeno il 30% della Sf a spazio permeabile;

d) H max = m 8,50; C.d.12 m 6,50;

e) VI = indice di visuale libera  $\geq 0.5$ ;

f) distanza minima dai confini = 5 metri, fatta salva, comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona tramite le linee di arretramento dell'edificazione;

g) distanza minima dai fabbricati = 10 metri;

h) distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento dell'edificazione riportati

sulle tavole di P.R.G. oppure 5 m in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

i) Aree di U1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di 20 mq/100 mq di SU residenziale + quote di cui all'Art. 5 per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

l) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte nel titolo abilitativo;

m) Parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private: minimo 30 mq/100 mq di SU residenziale + quote di cui all'Art. 5 per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

n) Spazi di verde condominiale (richiesti solo per le tipologie condominiali): minimo 10% della Sf;

o) L'assetto urbanistico di comparto riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è indicativo per cui, in sede di studio del progetto d'intervento potrà essere proposta una diversa sistemazione urbanistica delle aree fermo restando comunque il rapporto tra superficie fondiaria recintabile (individuata sulle Tavv. di P.R.G. con rigatura trasversale) e aree pubbliche o di uso pubblico per il soddisfacimento degli standards;

p) Le tipologie edilizie consentite sono quelle di case singole, abbinata, a schiera.

4') In sede di studio ed elaborazione dei piani di recupero delle aree industriali dismesse e di attuazione degli interventi urbanizzativi ed edificatori, dovranno essere fatte verifiche e sondaggi atti a dimostrare l'inesistenza, anche nel sottosuolo, di depositi di materiali potenzialmente inquinanti e, laddove gli stessi fossero presenti, andrà predisposto specifico progetto di risanamento e di eliminazione dei materiali nocivi o inquinanti, in conformità alla vigente legislazione in materia ed in accordo con i competenti uffici dell'ARPA e della USL, cui dovranno essere preventivamente sottoposti per il parere i progetti di intervento.

5') Per le aree relative ai comparti C.d. 5 e C.d. 8 in corso di attuazione, compresi all'interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico del sistema Crostolo-Rivalta di cui al D.M 1/8/1985 e successivi D.Lgs 490/99 e D.Lgs. 42/2004 sono consentiti i seguenti interventi:

- a) la nuova costruzione del lotto n° 2 del comparto C.d. 5 per il volume utile assegnato in sede di approvazione del comparto, a condizione siano contestualmente realizzate opere di mitigazione ambientale sul lato ovest dell'edificato nel rispetto dell'orografia del sito con formazioni vegetazionali di essenze autoctone già presenti nell'unità ambientale come più precisamente individuate sulla tavola di PRG;
- b) la realizzazione del verde pubblico compreso all'interno del comparto C.d. 8 dovrà garantire la massima apertura visiva verso il declivio del Torrente Crostolo e le colline retrostanti;
- c) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di demolizione e ricostruzione a parità di volume.

6') L'incremento di volume utile di mc. 200,00 apportato alla potenzialità edificatoria del comparto C.d. 4 è totalmente assegnato alla palazzina posta sulla porzione Est del lotto n° 4 dello stesso.

7') In particolare per quanto concerne il comparto edificatorio C.d.11, l'attuazione dello stesso potrà avvenire per stralci funzionali del tutto autonomi, secondo le specifiche di seguito riportate:

- per il sub – comparto "C.d.11.1", destinato alla realizzazione del nuovo plesso scolastico elementare di Puianello e alla delocalizzazione della sede del "Centro per le famiglie", attraverso l'applicazione dell'Articolo 22.4 delle presenti NTA di cui alla "zona G1 per servizi comunali e di quartiere";
- per il sub – comparto "C.d.11.2", riservato alla realizzazione di fabbricati residenziali, secondo le prescrizioni riportate all'ultimo alinea della lettera b) del precedente 3') comma.

L'efficacia della presente previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo sottoscritto con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 approvato dal C.C. con delibera n 119 del 24/11/2005, che si intende in questa sede integralmente richiamato.



8') In particolare per quanto concerne il comparto edificatorio C.d.12, in sede di approvazione dello stesso e di richiesta dei titoli abilitativi edilizi, gli interventi edilizi dovranno rispettare i disposti del presente articolo normativo, e l'assetto planivolumetrico così come modificato nella Tav. 8C scala 1:2000 della zonizzazione di Roncolo, a seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni, nonché le condizioni e le determinazioni convenute in sede di Accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 approvato dalla G.C. con delibera n 96 del 19/07/2012, che si intende qui integralmente richiamato.

9') è ammessa la possibilità di superamento dell'indice fondiario tramite la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria (vani di servizio fuori terra e seminterrati, logge e porticati) in edifici che abbiano presentato il certificato di fine lavori alla data del 07/04/2016 (adozione della 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG). Tale possibilità è assentibile nel rispetto dei requisiti igienico sanitari dei locali. Le trasformazioni dovranno comunque garantire un locale cantina ed un posto auto coperto per complessivi mq. 25 per alloggio.

Tale possibilità è ammissibile previo versamento del contributo straordinario definito ai sensi del D.P.R. 380/2001 (lettera d-ter, comma 4 art. 16) finalizzato ad assicurare il miglioramento della qualità urbana e/o delle dotazioni territoriali comunali.

Tale contributo, è pari al 40% (percentuale presa convenzionalmente quale differenza di valore tra il vano utile e accessorio con riferimento alla delibera della giunta regionale RER 29/03/1999 n. 1108) del valore del vano utile quantificato in riferimento alla categoria e classe catastale dell'immobile interessato dall'intervento, da versarsi al momento della presentazione del titolo edilizio. A fini perequativi, qualora il vano interessato sia di superficie maggiore di 25 mq. il contributo sarà raddoppiato.

La possibilità di monetizzazione dei parcheggi previste all'art. 5 comma 6 delle presenti NTA, non è ammissibile qualora a seguito delle trasformazioni venga ricavato un nuovo alloggio.

#### ART. 20.8 - ZONA "C1" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE

1') Tale zona comprende i comparti già soggetti ad intervento urbanistico preventivo approvati e parzialmente attuati, individuati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in variante generale con le siglature P.P. 2; P.P. 5; P.P. 6; P.P. 15.

2') Per tali comparti restano confermate le condizioni e i parametri edificatori previsti dalle convenzioni stipulate e dai relativi Piani Particolareggiati approvati.

3') Eventuali varianti ai medesimi P.P. potranno essere adottate, durante il periodo di validità di ogni singolo P.P., nel rispetto degli standard minimi fissati all'art. 46 della legge Rg. 47/78 modificata fermi restando i massimi di volume utile costruibile in ciascun P.P. in base ai piani vigenti.

4') è ammessa la possibilità di superamento dell'indice fondiario tramite la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria (vani di servizio fuori terra e seminterrati, logge e porticati) in edifici che abbiano presentato il certificato di fine lavori alla data del 07/04/2016 (adozione della 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG). Tale possibilità è assentibile nel rispetto dei requisiti igienico sanitari dei locali. Le trasformazioni dovranno comunque garantire un locale cantina ed un posto auto coperto per complessivi mq. 25 per alloggio.

Tale possibilità è ammissibile previo versamento del contributo straordinario definito ai sensi del D.P.R. 380/2001 (lettera d-ter, comma 4 art. 16) finalizzato ad assicurare il miglioramento della qualità urbana e/o delle dotazioni territoriali comunali.

Tale contributo, è pari al 40% (percentuale presa convenzionalmente quale differenza di valore tra il vano utile e accessorio con riferimento alla delibera della giunta regionale RER 29/03/1999 n. 1108) del valore del vano utile quantificato in riferimento alla categoria e classe catastale dell'immobile interessato dall'intervento, da versarsi al momento della presentazione del titolo edilizio. A fini perequativi, qualora il vano interessato sia di superficie maggiore di 25 mq. il contributo sarà raddoppiato.

La possibilità di monetizzazione dei parcheggi previste all'art. 5 comma 6 delle presenti NTA, non è ammissibile qualora a seguito delle trasformazioni venga ricavato un nuovo alloggio.

5') In particolare per il P.P. 6 in località Montecavolo, a seguito della variante parziale adottata ai

sensi dell'art. 15 della L.Rg. 47/78 modificata ed integrata nel 1997, è ammessa la costruzione di ulteriori 750 Mc. utili rispetto a quelli previsti nel P.P. vigente da riservare alla costruzione di una casa singola o abbinata da localizzare obbligatoriamente nel lotto contraddistinto da perimetro a tratteggio e lettera A (Tav. 8.D in scala 1:2000).

6') In particolare per il lotto ineditato del P.P. 5 attestato sul limite nord del comparto, l'edificabilità è subordinata alla realizzazione di una fitta piantumazione sul confine nord del lotto posta a mitigazione dell'intervento edilizio dalla visuale principale rappresentata dalla strada pedemontana, così come sono da osservare, nella progettazione dei fabbricati di nuova previsione, le prescrizioni di carattere generale e di carattere compositivo, tipologico e dimensionale elencate al comma 7 dell'Art. 20.9 relative al P.P. 12 ad eccezione del limite di altezza massima confermata in ml 5,00.

Gli interventi edilizi relativi ai fabbricati attestati in confine con via Martiri del 7 luglio dovranno prevedere la realizzazione di una siepe in confine con la viabilità composta da essenze autoctone alternate in conformità al piano comunale del verde.

Prima dell'ultimazione delle nuove costruzioni dei lotti ineditati dovrà essere ampliata l'alberatura della zona in parte a verde pubblico e in parte a verde condominiale secondo un progetto da sottoporre ad approvazione comunale.

7') In particolare per l'area classificata a zona residenziale vincolata a verde privato, censita al catasto al foglio 12 mappale 534 (parte) a seguito della 40° variante parziale al PRG adottata ai sensi dell'art. 15 della L.Rg. 47/78 e smi, non è riconosciuto alcun diritto edificatorio.

#### ART. 20.9 - ZONA "C2" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale riservate all'espansione dei centri urbani, secondo le previsioni dimensionali riportate nella relazione illustrativa di progetto.

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 20.

3') Sono consentiti interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie di comparto unitario d'intervento riportato sulle tavole di azionamento del P.R.G.

4') I piani particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata e dovranno essere progettati in conformità ai seguenti criteri, indici e prescrizioni:

a) It = da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto unitario d'intervento:

P.P. 3 = 36.400 Mc utili pari ad un I.t 3.955 Mc/Ha;  
P.P. 7 = 16.408 Mc utili pari ad un I.t di 3.317 Mc/Ha;  
P.P. 10 = 7.600 Mc utili pari ad un I.t di 4.372 Mc/Ha;  
P.P. 12 = 13.500 Mc utili pari ad un I.t di 5.284 Mc/Ha;  
P.P. 16 = 10.000 Mc. utili pari ad un I.t di 6.250 Mc/Ha;  
P.P. 17 = 16.780 Mc. utili pari ad un I.t di 3.714 Mc/Ha;  
P.P. 18 = 4.000 Mc utili pari ad un I.t di 4.124 Mc/Ha;  
P.P. 19 = 4.863 Mc utili pari ad un I.t di 5.327 Mc/Ha;  
P.P. 20 = 8.910 Mc utili pari ad un I.t di 4.611 Mc/Ha;  
P.P. 21 = 5702 Mc utili pari ad un I.t di 2.849 Mc/Ha; con H. max = 7,50 ml

b) If = indice di fabbricabilità fondiaria risultante: 5 mc/mq, come massimo;

c) H max = ml. 8.50 per le case singole, abbinata, maisonettes o a schiera; 10.50 per le tipologie

condominiali; nel P.P.17 H max = ml. 7.50 per i fabbricati posti nei lotti siti sul confine Est e Nord lungo la tangenziale e ad Ovest prospicienti il verde pubblico attrezzato, ml 9,50 per il lotto a destinazione commerciale-direzionale adiacente via Vespucci, ml 10,50 nei lotti posti a Sud della viabilità primaria interna al comparto, ml 8,50 per i restanti lotti interclusi; nel P.P.12. H max = ml 7,50 e 8,50 per i lotti 7 e 9.

d) N.p = numero massimo dei piani: 2 piani utili fuori terra per le tipologie di casa singola, abbinata, a schiera; 3 piani utili fuori terra per le tipologie condominiali;

e) Q, H max, N.p, V.I e distanza dai confini di proprietà, di zona e dai fabbricati: quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli articoli 7, 8, 9 e 10 delle presenti Norme;

f) distanza dalle strade pubbliche e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. oppure 5 m in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

g) parcheggi pubblici di U1: minimo 20 mq/100 mq di SU residenziale + quote di cui all'Art. 5 per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

h) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private: minimo 30 mq/100 mq di SU residenziale + quote di cui all'Art. 5 per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

i) aree di U1 e U2: quelle pubbliche o di uso pubblico (strade e parcheggi, verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature residenziali urbane) individuate in sede di P.P. con un minimo comunque di 30 Mq/100 Mc utili;

l) opere di U1 e di U2: quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

5') L'assetto urbanistico di comparto, riportato con apposita grafia sulle tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1:2000, è indicativo, fermi restando tuttavia : l'obbligo di rispettare i vincoli di conservazione del verde alberato esistente e di dare continuità al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e al sistema del verde pubblico sia nell'ambito del comparto che in riferimento alle aree per servizi pubblici circostanti.

6') Le tipologie edilizie dovranno prevalentemente essere quelle delle case singole e/o abbinate a limitato sviluppo verticale (massimo due piani utili fuori terra più eventuale interrato o seminterrato e sottotetto a mansarda), ma in sede di progettazione dei piani particolareggiati potranno essere proposti anche piccoli edifici condominiali, case a schiera, maisonettes purché, in ogni caso, le localizzazioni siano integrate in subcomparti tipologicamente omogenei; in questi casi l'altezza massima potrà essere elevata a quanto serve per realizzare edifici con un massimo di tre piani utili fuori terra più eventuale interrato o seminterrato e tetto a falde inclinate.

7') è ammessa la possibilità di superamento dell'indice fondiario tramite la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria (vani di servizio fuori terra e seminterrati, logge e porticati) in edifici che abbiano presentato il certificato di fine lavori alla data del 07/04/2016 (adozione della 50<sup>a</sup> variante parziale al PRG). Tale possibilità è assentibile nel rispetto dei requisiti igienico sanitari dei locali. Le trasformazioni dovranno comunque garantire un locale cantina ed un posto auto coperto per complessivi mq. 25 per alloggio.

Tale possibilità è ammissibile previo versamento del contributo straordinario definito ai sensi del D.P.R. 380/2001 (lettera d-ter, comma 4 art. 16) finalizzato ad assicurare il miglioramento della qualità urbana e/o delle dotazioni territoriali comunali.

Tale contributo, è pari al 40% (percentuale presa convenzionalmente quale differenza di valore tra il vano utile e accessorio con riferimento alla delibera della giunta regionale RER 29/03/1999 n. 1108) del valore del vano utile quantificato in riferimento alla categoria e classe catastale dell'immobile interessato dall'intervento, da versarsi al momento della presentazione del titolo edilizio. A fini perequativi, qualora il vano interessato sia di superficie maggiore di 25 mq. il contributo sarà raddoppiato.

La possibilità di monetizzazione dei parcheggi previste all'art. 5 comma 6 delle presenti NTA, non è ammissibile qualora a seguito delle trasformazioni venga ricavato un nuovo alloggio.

8') In particolare :

- Per il **P.P. 10** lo schema dell'assetto planimetrico del comparto riportato in cartografia è vincolante, nelle aree individuate a verde privato dovranno essere messe in atto a cura e spese dei soggetti attuatori tutti gli accorgimenti atti a mitigare gli impatti ambientali con particolare riferimento a quelli paesaggistici nei confronti del paesaggio agricolo posto sul lato ovest del comparto, e quello acustico con la contermina zona produttiva.
- Per il **P.P. 12** in località Ca' Matta compreso all'interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico del sistema Roncolo-Montecavolo di cui al D.M. 1/8/1985 e successivi D.Lgs. 490/99 e D.Lgs. 42/2004, lo schema dell'assetto planimetrico riportato nella cartografia di PRG modificato è vincolante, così come sono da osservare, nella progettazione dei fabbricati di nuova previsione, le seguenti prescrizioni di carattere generale e di carattere compositivo, tipologico e dimensionale:
  - le porzioni di area cortiliva pavimentate dovranno garantire esclusivamente l'accesso al carraio, l'accesso pedonale ed i parcheggi ; la rimanente area dovrà essere progettata a verde , seguendo le prescrizioni del regolamento del verde;
  - le pavimentazioni dell'area cortiliva debbono essere a basso impatto ambientale, tipo acciottolato, ecogreen, emulsione bituminosa con graniglia stesa a più stati, ghiaietto lavato;
  - la viabilità di accesso ai lotti non potrà avere larghezza superiore a ml 4,00;
  - i corpi illuminanti esterni dovranno essere a disegno semplice e di altezza compresa tra i 50 cm e i 120 cm; sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico;
  - gli allacciamenti alle reti tecnologiche dovranno preferibilmente risultare interrati, seguendo le prescrizioni degli enti competenti;
  - cancelli e recinzioni dovranno essere di tipo leggero a disegno semplice ed uniforme, sulla viabilità i muretti dovranno essere in mattoni tipo "a mano" con sovrastante cancellata con altezza di ml 1,20;
  - le recinzioni fra gli interventi potranno essere in rete plastificata con siepe di essenze previste nel regolamento del verde comunale;
  - la recinzioni prospicienti il verde pubblico dovranno essere in rete plastificata, con siepi di varie essenze alternate, previste dal regolamento del verde;
  - la forma perimetrale dei fabbricati dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni;
  - le coperture a tetto semplice, a due falde o a padiglione, dovranno avere pendenza compresa tra il 33% e il 40% con andamento costante delle linee di colmo e di gronda e lo sporto di gronda non potrà superare i 60 cm;
  - in copertura non sono ammessi abbaini, lucernari od altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali portici e balconi;
  - il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio ( a calce o a velatura silossanica ). E' ammesso il paramento murario misto, intonaco a faccia a vista, nei casi in cui sia mezzo espressivo di architettura analogica;
  - i davanzali dovranno essere in pietra dell'Appennino, cemento o tavelle laterizie. Sono vietati davanzali realizzati in mattoni posti a coltello;
  - i serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma rettangolare, dovranno essere realizzati con scuri in legno ( compensato marino od okumè ). Parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garages dovranno essere rivestiti esternamente in legno come sopra , a doghe orizzontali o verticali a svecchiature semplici, verniciati o mordenzati come gli scuri;
  - le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;
  - i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
  - le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per edificio;
  - l'altezza massima è prevista in ml 7,50, ad eccezione dei corpi di fabbrica della corte centrale, lotti 7 e 9 dello schema approvato dalla Conferenza dei servizi, i quali potranno prevedere nella parte a sud, un'altezza fino a ml 8,50. Nei suddetti lotti 7 e 9, le soluzioni compositive e tipologiche dovranno essere uniformi.

- per il **P.P. 12** in località Ca' Matta sono escluse le tipologie edilizie condominiali ed in ogni caso le costruzioni in progetto non potranno elevarsi per più di due piani utili fuori terra, mentre è vincolante lo schema di riassetto urbanistico riportato sulle tavole di zonizzazione della Variante Generale al P.R.G. con particolare riferimento alla posizione e alla quantità delle aree di verde pubblico, che dovranno essere sistemate a parco inedificabile e piantumate con essenze autoctone;
- per il **P.P. 17** in località Montecavolo : lo schema di localizzazione delle aree a verde pubblico ed attrezzature scolastiche riportato nella cartografia di P.R.G. è vincolante; dovranno essere messe in atto, a cura e spese dei soggetti attuatori, tutti gli accorgimenti atti a mitigare gli impatti ambientali con particolare riferimento all'impatto acustico in conformità a soluzioni tecniche da concordare preventivamente con il Comune e con i competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L.; nell'ambito del volume massimo costruibile, il volume con destinazione residenziale potrà variare da un minimo del 85% ad un massimo del 93,5% del totale, così come il volume con destinazione commerciale direzionale per esercizi di vicinato potrà variare da un minimo del 6,5% ad un massimo del 15%, con esclusione di insediamenti di Istituti di credito ed esercizi per la vendita di armi.
  - La dimensione media degli alloggi da costruirsi non potrà essere inferiore a 85 mq/alloggio come definita dall'Art. 8,1a;
  - L'edificazione dovrà rispettare il limite di 40 m di rispetto alla viabilità dell'asse pedemontano;
  - A realizzare nuove costruzioni, che per il 40% del volume utile edificabile, sia garantito una prestazione energetica per la climatizzazione invernale degli edifici minore del 50% dell'Epilim individuato dal D.lgs 311/06 (Classe B Certificazione Ecoabita);
  - L'efficacia della suddetta previsione urbanistica del comparto P.P.17 è disciplinata dall'Accordo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 11/09/2008.
- per il **P.P. 18** in località Montecavolo : lo schema di assetto urbanistico riportato sulla tavola di zonizzazione del PRG è vincolante, con particolare riferimento alla posizione del verde pubblico, dei parcheggi pubblici e allo schema della viabilità.
- Per il comparto residenziale di espansione di iniziativa pubblica **P.P. 7** posto in località Montecavolo in parte compreso all'interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico del sistema Roncolo-Montecavolo di cui al D.M. 1/8/1985 e successivi D.Lgs. 490/1999 e D.Lgs. 42/2004, lo schema dell'assetto planimetrico riportato nella cartografia di PRG modificato è vincolante nei limiti sottoindicati, così come sono da osservare nella progettazione delle nuove costruzioni, delle opere di urbanizzazione, le seguenti prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale di seguito riportate:
  - l'individuazione grafica dei lotti edificabili e la loro aggregazione dettata dal disegno delle tipologie edilizie indicata nella zonizzazione di PRG è vincolante, non è pertanto consentita la possibilità di una diversa suddivisione degli stessi in sede di redazione del progetto di Piano Particolareggiato;
  - la tipologia edilizia da realizzarsi nel sub-comparto compreso in area sottoposta a tutela dal D.Lgs 42/2004 e quella della casa singola o abbinata con interposto in adiacenza ai corpi principali i vani accessori adibiti a garage così come riportata nella zonizzazione del PRG modificato è vincolante nel rispetto della potenzialità edificatoria che verrà attribuita ai vari lotti in sede di redazione del Piano Particolareggiato, mentre nel sub-comparto esterno alla zona di tutela le tipologie ammesse sono: casa singola, casa abbinata, casa a schiera, complesso a corte, masoinettes, e plurifamiliare condominiale;
  - la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale, è eventualmente ammesso, a condizione sia previsto in sede di redazione del progetto di comparto e siano reperite le quote dovute di aree standards, l'uso complementare alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, nella misura massima del 30% del volume utile edificabile;
  - l'assetto planimetrico indicato nella zonizzazione di PRG modificato è vincolante, ad eccezione del sistema di mobilità pedonale e ciclabile, dei parcheggi di urbanizzazione, oltre che degli accessi carrabili e pedonali di servizio e della viabilità di servizio ai lotti edificabili che potranno essere modificati in sede di progetto del comparto, a condizione che non determinano variazioni allo schema della viabilità primaria e che sia garantito un passaggio carrabile e pedonale a raso di almeno 4 metri tra la viabilità pubblica e il mappale 640 adiacente il comparto, oltre a non comportare modifiche alle superfici fondiari edificabili e

- alle aree individuate nella zonizzazione del PRG per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e comunque nel rispetto delle quote dovute secondo i disposti delle NTA del PRG vigente, per i parcheggi di urbanizzazione primaria e del verde pubblico in base alle superfici utili edificabili e al numero degli alloggi ricavabili;
- dovrà essere prevista l'interramento della linea elettrica di media tensione che attraversa il sub-comparto compreso nella zona di tutela, e dovranno essere messe in atto a cura e spese dei soggetti attuatori, tutti gli accorgimenti e le opere atti a mitigare gli impatti ambientali ed acustici in conformità alle soluzioni tecniche da concordare con l'Ufficio tecnico comunale e con i competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL;
  - la forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni;
  - l'altezza massima è prevista in ml 7,50 con il limite di 2 piani utili fuori terra, con possibilità di prevedere piani seminterrati o interrati da adibire a locali accessori;
  - le coperture a tetto semplice, a una due o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il 40 % con andamento costante della linea di colmo e lo sporto di gronda non potrà superare i 60 cm;
  - in copertura non sono ammessi abbaini, altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali portici e balconi;
  - i lucernari sono ammessi nel n° di 1 per fabbricato allo scopo di apportare la necessaria manutenzione alla copertura;
  - i manti di copertura in tegole o coppi curvi dovranno avere colorazione naturale o antichizzata;
  - il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio (a calce o a velatura silossanica);
  - i serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma rettangolare, dovranno essere realizzati con scuri in legno con tipologia a "tagliere" verniciati a smalto opaco. Parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere in legno o rivestiti in legno a doghe orizzontali e verticali, verniciati o mordenzati come gli scuri;
  - i davanzali dovranno essere in pietra, cemento o in tavelle laterizie, sono vietati davanzali realizzati in mattoni posti a coltello;
  - le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;
  - i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
  - le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per edificio;
  - i corpi illuminanti da prevedersi all'interno dei vari lotti dovranno essere a disegno semplice ed uniforme e di altezza compresa tra i 50 e 120 cm, sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico;
  - sia prevista nello studio planivolumetrico uno specifico progetto del verde e degli spazi pavimentati che tenga conto dei seguenti indirizzi:
    - le porzioni di area cortiliva pavimentate dovranno garantire esclusivamente l'accesso carraio e l'accesso pedonale oltre ai parcheggi privati pertinenziali della costruzione residenziale, e la restante area dovrà essere progettata a verde;
    - le aree sistemate a verde dovranno prevedere piantumazioni con essenze autoctone di specie e varietà diversificate evitando piantumazioni in filare con andamento regolare;
    - le aree comprese nel comparto classificate a verde privato sono inibite all'edificazione e dovranno essere piantumate e/o utilizzate per la mobilità pedonale o carrabile di servizio al lotto edificabile;
    - le pavimentazioni delle aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, tipo acciottolato, ecogreen, emulsione bituminosa, con graniglia stesa a più strati, ghiaietto lavato, o in pietra;
    - la viabilità primaria e secondaria di servizio ai lotti deve essere progettata secondo i principi e i limiti delle strade "30";
    - cancelli e recinzioni, da prevedersi in modo uniforme per tutto il sub-comparto dovranno essere previste:
      - a) sulla viabilità pubblica e privata in muretti intonacati dell'altezza massima di 50cm con sovrastante tavella in cotto e cancellata in ferro dell'altezza massima di 120cm;
      - b) sul verde pubblico e a confine tra i lotti in rete plastificata color verde accostate

con siepi o cespugliati di varie essenze autoctone alternate;

- La redazione del progetto del comparto dovrà prevedere uno specifico elaborato relativo alle opere di arredo urbano da concordarsi con l'Ufficio tecnico comunale, ed in particolare la progettazione dei percorsi pubblici, delle piste ciclabili, delle aree di sosta attrezzate, dell'allestimento delle aree riservate al verde pubblico, dovranno garantire una continuità di quanto progettato nel confinante comparto P.P. 19 al fine di garantire una adeguata qualità ambientale ed un elevato grado di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici.
- Per il comparto residenziale di espansione di iniziativa privata **P.P. 19** posto a lato di via Montegrappa in località Montecavolo, in applicazione della Convenzione redatta ai sensi dell'Art. 11 della L. 7/8/1990 n° 241 e dell'Art. 18 della L.R. 24/03/2000 n° 20 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 88 del 14/10/2004, lo schema dell'assetto planimetrico riportato nella cartografia di PRG modificato è vincolante nei limiti sottoindicati, così come sono da osservare, nella progettazione dell'assetto del comparto, per le nuove costruzioni e per le opere di urbanizzazione, le seguenti prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale di seguito riportate:
  - l'individuazione grafica dei lotti edificabili così come zonizzati nella tavola di PRG modificato in sede di variante è vincolante, non è pertanto consentita la possibilità di un diverso assetto degli stessi in sede di redazione del progetto di Piano Particolareggiato;
  - le tipologie edilizie ammesse nel comparto sono: casa singola, casa abbinata, casa a schiera, complesso a corte, masoinette, palazzina, plurifamiliare condominiale;
  - la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale, è eventualmente ammesso, a condizione sia previsto in sede di redazione del progetto di comparto e siano reperite le quote dovute di aree standards, l'uso complementare alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, nella misura massima del 30% del volume utile edificabile;
  - l'assetto planimetrico indicato nella zonizzazione di PRG modificato è vincolante, ad eccezione del sistema di mobilità pedonale e ciclabile e dei parcheggi di urbanizzazione primaria, oltre che degli accessi carrabili e pedonali di servizio e della viabilità di servizio ai lotti edificabili che potranno essere modificati in sede di progetto del comparto, a condizione che non determinano variazioni allo schema della viabilità primaria e di servizio ai lotti e alle superfici fondiarie edificabili, oltre che alle aree individuate nella zonizzazione del PRG per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comunque nel rispetto delle quote dovute di cessione secondo i disposti delle NTA del PRG vigente per i parcheggi di urbanizzazione primaria e del verde pubblico in base alle superfici utili edificabili e al numero degli alloggi ricavabili;
  - la forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni;
  - l'altezza massima è prevista in ml 7,50, ovvero di 8,50 per le tipologie di case abbinate a schiera, complessi a corte, masoinette, palazzine, plurifamiliari condominiali, per gli interventi edilizi nei quali non sono previsti piani seminterrati o interrati, sempre per entrambe le suddette combinazioni nel limite di due piani utili;
  - le coperture a tetto semplice, a una due o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il 40 % con andamento costante della linea di colmo e lo sporto di gronda non potrà superare i 60 cm;
  - in copertura non sono ammessi abbaini, altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali portici e balconi;
  - i manti di copertura in tegole o coppi curvi dovranno avere colorazione naturale o antichizzata;
  - il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio, è ammesso il paramento misto intonaco e faccia vista (con esclusione del mattone sabbato) nei casi in cui sia mezzo espressivo di architettura analogica;
  - i serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma rettangolare, dovranno essere realizzati con scuri in legno. Parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere in legno o rivestiti in legno a doghe orizzontali o verticali, verniciati o mordenzati come gli scuri;
  - i davanzali dovranno essere in pietra, cemento o in tavelle laterizie, sono vietati davanzali

- realizzati in mattoni posti a coltello;
- le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;
- i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
- le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per edificio;
- i corpi illuminanti da prevedersi all'interno dei vari lotti dovranno essere a disegno semplice ed uniforme e di altezza compresa tra i 50 e 120 cm, sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico;
- Sia prevista nello studio planivolumetrico uno specifico progetto del verde e degli spazi pavimentati e della viabilità pubblica e di servizio ai lotti che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - le porzioni di area cortiliva pavimentate dovranno garantire esclusivamente l'accesso carraio e l'accesso pedonale oltre ai parcheggi privati pertinenziali della costruzione residenziale, e la restante area dovrà essere progettata a verde;
  - le aree sistemate a verde dovranno prevedere piantumazioni con essenze prevalentemente autoctone di specie e varietà diversificate;
  - le aree comprese nel comparto classificate a verde privato sono inibite all'edificazione e dovranno essere piantumate e/o utilizzate per la mobilità pedonale o carrabile di servizio al lotto edificabile;
  - le pavimentazioni delle aree pertinenziali dei nuovi fabbricati debbono essere a basso impatto ambientale, con divieto di realizzare spazi cortilivi asfaltati e cementati;
  - la viabilità primaria e secondaria di servizio ai lotti deve essere progettata secondo i principi e i limiti imposti per le "strade 30"
  - cancelli e recinzioni, da prevedersi in modo uniforme per tutto il sub-comparto dovranno essere previste:
    - a) sulla viabilità pubblica e privata in muretti in c.a. intonacati dell'altezza massima di 50cm con sovrastante cappello in cotto e cancellata in ferro dell'altezza massima di 120cm;
    - b) sul verde pubblico e a confine tra i lotti in rete plastificata color verde accostate con siepi o cespugliati di varie essenze autoctone alternate;
- La redazione del progetto del comparto dovrà prevedere uno specifico elaborato relativo alle opere di arredo urbano da concordarsi con l'Ufficio tecnico comunale, ed in particolare la progettazione dei percorsi pubblici, delle piste ciclabili, delle aree di sosta attrezzate, dell'allestimento delle aree riservate al verde pubblico, dovrà garantire una continuità di quanto progettato nel confinante sub comparto P.P.7 .al fine di garantire una adeguata qualità ambientale ed un elevato grado di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici.
- L'efficacia della suddetta previsione urbanistica è disciplinata dall'Art. 10 dell'Accordo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 88 del 14/10/2004.

Per il comparto residenziale di espansione di iniziativa pubblica **P.P. 20** posto in località Montecavolo, lo schema dell'assetto planimetrico riportato nella cartografia di PRG modificato è vincolante per quanto riguarda il collegamento viario tra il P.P. 19 e l'area individuata per il polo scolastico e per le attrezzature sportive, nei limiti sottoindicati, così come sono da osservare nella progettazione delle nuove costruzioni, delle opere di urbanizzazione, le seguenti prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale di seguito riportate:

- la tipologia edilizia da realizzarsi nel comparto è quella della casa singola o abbinata;
- la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale; è eventualmente ammesso, a condizione sia previsto in sede di redazione del progetto di comparto e siano reperite le quote dovute di aree standard, l'uso complementare alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, nella misura massima del 30% del volume utile edificabile;
- dovrà essere previsto lo spostamento della cabina elettrica nell'area individuata nel verde pubblico del comparto;
- la forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni;
- l'altezza massima è prevista in ml 6,50 nel fascia di lotti posti a nord del comparto e di 8,50 per la restante parte con il limite massimo di 2 piani utili fuori terra e possibilità di prevedere piani seminterrati o interrati da adibire a locali accessori;



- le coperture a tetto semplice, a una due o più falde, dovranno avere una pendenza compresa tra il 33% e il 40 % con andamento costante della linea di colmo e lo sporto di gronda non potrà superare i 60 cm;
- in copertura non sono ammessi abbaini, altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali portici e balconi;
- i lucernari sono ammessi nel n° di 1 per fabbricato allo scopo di apportare la necessaria manutenzione alla copertura;
- i manti di copertura in tegole o coppi curvi dovranno avere colorazione naturale o antichizzata;
- il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco e tinteggio (a calce o a velatura silossanica);
- i serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma rettangolare, dovranno essere realizzati con scuri in legno con tipologia a "tagliere" verniciati a smalto opaco. Parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere in legno o rivestiti in legno a doghe orizzontali e verticali, verniciati o mordenzati come gli scuri;
- i davanzali dovranno essere in pietra, cemento o in tavelle laterizie, sono vietati davanzali realizzati in mattoni posti a coltello;
- le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato nero micaceo;
- i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
- le antenne televisive dovranno essere centralizzate e nel numero di una per edificio;
- i corpi illuminanti da prevedersi all'interno dei vari lotti dovranno essere a disegno semplice ed uniforme e di altezza compresa tra i 50 e 120 cm; sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico;
- Sia prevista nello studio planivolumetrico uno specifico progetto del verde e degli spazi pavimentati che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - le porzioni di area cortiliva pavimentate dovranno garantire esclusivamente l'accesso carraio e l'accesso pedonale oltre ai parcheggi privati pertinenziali della costruzione residenziale, e la restante area dovrà essere progettata a verde;
  - le aree sistemate a verde dovranno prevedere piantumazioni con essenze autoctone di specie e varietà diversificate evitando piantumazioni in filare con andamento regolare;
  - le aree comprese nel comparto classificate a verde privato sono inibite all'edificazione e dovranno essere piantumate e/o utilizzate per la mobilità pedonale o carrabile di servizio al lotto edificabile;
  - le pavimentazioni delle aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, tipo acciottolato, ecogreen, emulsione bituminosa, con graniglia stesa a più strati, ghiaietto lavato, o in pietra;
  - la viabilità primaria e secondaria di servizio ai lotti deve essere progettata secondo i principi e i limiti delle strade "30";
  - cancelli e recinzioni, da prevedersi in modo uniforme per tutto il sub-comparto dovranno essere previste:
    - a) sulla viabilità pubblica e privata in muretti intonacati dell'altezza massima di 50cm con sovrastante tavella in cotto e cancellata in ferro dell'altezza massima di 120 cm;
    - b) sul verde pubblico e a confine tra i lotti in rete plastificata di colore verde accostate con siepi o cespugliati di varie essenze autoctone alternate;
- La redazione del progetto del comparto dovrà prevedere uno specifico elaborato relativo alle opere di arredo urbano da concordarsi con l'Ufficio tecnico comunale, ed in particolare la progettazione dei percorsi pubblici, delle piste ciclabili, delle aree di sosta attrezzate, dell'allestimento delle aree riservate al verde pubblico, dovranno garantire una continuità di quanto progettato nel confinante comparto P.P. 19 al fine di garantire una adeguata qualità ambientale ed un elevato grado di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici.
- L'efficacia della suddetta previsione urbanistica del comparto P.P. 20 è disciplinata dall'Accordo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°136 del 29/12/2005.

Per il comparto residenziale di espansione di iniziativa pubblica **P.P. 21** posto in località Montecavolo, lo schema dell'assetto planimetrico, degli spazi pubblici riportato nella cartografia di PRG modificato è vincolante, così come sono da osservare nella progettazione delle nuove costruzioni, delle opere di urbanizzazione, le seguenti prescrizioni di carattere generale, compositivo, tipologico e dimensionale di

seguito riportate:

- la tipologia edilizia da realizzarsi nel comparto è quella della casa singola, abbinata o bifamiliare;
- la destinazione d'uso da prevedersi è quella residenziale; è eventualmente ammesso, a condizione sia previsto in sede di redazione del progetto di comparto e siano reperite le quote dovute di aree standard, l'uso complementare alla residenza per piccoli uffici pubblici e privati per la prestazione di servizi terziari, nella misura massima del 30% della superficie utile edificabile;
- la progettazione del comparto deve prevedere una approfondita analisi delle tipologie edilizie osservando le prescrizioni di carattere generale, compositivo e dimensionale di seguito riportate;
- la forma perimetrale delle nuove costruzioni dovrà essere quadrata, rettangolare o una combinazione tra le due forme, evitando eccessive articolazioni ed andamenti curvi o circolari;
- eventuali proposte alternative di materiali da impiegarsi nell'edificazioni dei nuovi fabbricati, rispetto a quanto di seguito riportato potranno essere consentiti qualora la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio né riconosca la compatibilità al pari di quelli prescritti.
- il paramento murario esterno dovrà essere realizzato con intonaco a calce e tinteggio di bassa tonalità da concordarsi con l'ufficio tecnico;
- l'altezza massima è prevista in ml 7,50 con il limite massimo di 2 piani utili fuori terra;
- le coperture a tetto semplice, a una due o più falde, dovranno avere una pendenza non inferiore al 33 % con andamento costante della linea di colmo e con il medesimo orientamento riportato nel planivolumetrico del Piano Particolareggiato;
- i manti di copertura in tegole o coppi curvi dovranno avere colorazione naturale e consentire nella falda opportunamente orientata l'apposizione di pannelli fotovoltaico o pannelli solari;
- le grondaie a disegno semplice indicativamente in rame o pre-verniciate, così come le scossaline di protezione delle murature di copertura di tetti e garage;
- i comignoli dovranno essere a disegno semplice e contenuti nel numero;
- in copertura non sono ammessi abbaini, altane, così come non sono ammessi volumi aggettanti dal corpo principale del fabbricato, quali portici tettoie e balconi;
- i davanzali dovranno essere in pietra, cemento, sono vietati davanzali realizzati in tavelle laterizie e in mattoni posti a coltello;
- le ringhiere dovranno essere a disegno semplice in ferro verniciato a disegno semplice;
- i serramenti esterni per finestre e porte finestre, di forma rettangolare o quadrata, dovranno essere realizzati con scuri in legno con tipologia a "tagliere" o a compasso verniciati a smalto opaco ad effetto liscio. Parimenti i portoncini d'ingresso ed i portoni dei garage dovranno essere in legno o rivestiti in legno a doghe orizzontali e verticali, verniciati o mordenzati come gli scuri;
- Siano previste le sistemazioni del verde e degli spazi pavimentati nei vari lotti che tengano conto dei seguenti indirizzi:
  - a)- le porzioni di area cortiliva pavimentate dovranno garantire esclusivamente l'accesso carraio e l'accesso pedonale oltre ai parcheggi privati pertinenziali della costruzione residenziale, e la restante area dovrà essere progettata a verde;
  - b)- le aree sistemate a verde dovranno prevedere piantumazioni con essenze autoctone di specie e varietà diversificate;

- c)- le pavimentazioni delle aree cortilive debbono essere a basso impatto ambientale, zone carrabili in pietra o di conglomerato cementizio a listelli o fugato e altro materiale riconosciuto a basso impatto ambientale dalla Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio;
- d)- i corpi illuminanti da prevedersi all'interno dei vari lotti dovranno essere a disegno semplice e di altezza compresa tra i 50 e 100 cm; sono vietate le illuminazioni a carattere scenografico;
- cancelli e recinzioni, da prevedersi di tipo leggero e uniformi per tutto il comparto dovranno essere previsti come segue:
  - a)- sulla viabilità pubblica e privata, ove sono individuati gli accessi carrabili e pedonali, in muretti intonacati dell'altezza massima di 50cm con sovrastante tavella in pietra o scossalina metallica e cancellata in ferro a disegno semplice dell'altezza massima di 100 cm;
  - b)- sul verde pubblico e a confine tra i lotti in rete plastificata di colore verde montata su paletti in ferro zincato dell'altezza massima di 1,50 m accostate con siepi o cespugliati di varie essenze autoctone alternate;
  - c)- sono vietate su tutti i lati dei lotti barriere artificiali sintetiche compatte (tessuto schermante);
- dovrà essere previsto un palo centralizzato di antenna televisiva e parabola per l'intero comparto;
- i lucernari sono ammessi nel n° di 1 per fabbricato allo scopo di apportare la necessaria manutenzione alla copertura;
- la viabilità primaria e secondaria deve essere progettata secondo i principi e i limiti delle strade "30", ed in quella secondaria di servizio ai lotti è inibita la sosta;
- come opera fuori comparto il piano si assumerà l'onere di realizzare un incrocio rialzato nell'intersezione di via Papa Giovanni con via Kennedy al fine di rallentare e migliorare la sicurezza del traffico;
- dovrà essere previsto lo spostamento della cabina elettrica nell'area individuata nel verde pubblico del comparto;
- sia realizzato lotto per lotto un sistema di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche dai pluviali e dagli spazi pavimentati per il mantenimento delle aree sistemate a verde privato, con esclusione di vasche di raccolta a cielo aperto;
- La redazione del progetto delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà prevedere uno specifico elaborato relativo alle opere di arredo urbano da concordarsi con l'Ufficio tecnico comunale, ed in particolare la progettazione dei percorsi pubblici, delle piste ciclabili, delle aree di sosta attrezzate, dell'allestimento delle aree riservate al verde pubblico, dovranno garantire una continuità di quanto esistente e in fase di studio preliminarmente nell'ambito di appartenenza al fine di garantire una adeguata qualità ambientale ed un elevato grado di fruizione al sistema complessivo degli spazi pubblici.

## ART. 21 - ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA

### (CRITERI GENERALI D'INTERVENTO)

1') Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee "D", di cui all'Art. 39 della Legge Regionale 47/78 modificata, che rivestono, nello stato di fatto o alle quali il P.R.G. intende affidare, una prevalente funzione produttiva inerente le attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie con esclusione delle attività produttive specificatamente riferibili al settore agricolo locale regolamentate al successivo Art. 23 delle presenti Norme.

2') Le specifiche destinazioni di zona produttiva omogenea sono evidenziate sulle tavole di

zonizzazione di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 con le siglature unificate proposte dalla Regione Emilia Romagna secondo le seguenti articolazioni:

- Zona "D1" artigianale - industriale edificata e di completamento: (siglatura "a" o "as" o "i", Art. 21.1);
- Zona "D2" commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento: (siglatura "c" o "at", Art. 21.2);
- Zona "D3" produttiva per attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari: (siglatura "tc", Art. 21.3);
- Zona "D4" industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti: (siglatura "sp", Art. 21.4);
- Zona "D5" artigianale - industriale di espansione soggetta a piano particolareggiato : ( Art. 21.5);

3') In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso e le attività specificate, per ciascuna zona, nei successivi articoli con i seguenti limiti di intervento:

a) nelle aree produttive libere alla data di adozione del presente P.R.G. non contraddistinte da specifica siglatura di zona omogenea sono ammesse indifferentemente le destinazioni d'uso industriali, artigianali e commerciali fatti salvi i vincoli di destinazione eventualmente derivanti dai piani particolareggiati vigenti o eventualmente imposti in sede di adozione di piani particolareggiati di nuova formazione; in particolare l'insediamento di nuove attività commerciali potrà essere consentito solo se non è in contrasto con il piano commerciale vigente al momento della presentazione in Comune dei progetti;

b) la costruzione di nuovi alloggi di custodia e/o per il personale minimo di sorveglianza degli impianti (fatto salvo il criterio della prevalenza della destinazione d'uso produttiva) sarà ammessa, negli interventi di nuova costruzione, nella misura massima di due alloggi e di 240 mq per impresa da computarsi nell'ambito della Su complessivamente ammessa dalle Norme di zona;

c) l'insediamento di lavorazioni insalubri di 1° classe comprese nell'elenco del D.M. 05/09/1994, individuate nelle sole attività di Carpenteria, carrozzeria e martelleria sono ammesse nella sola zona "D1" artigianale-industriale edificata e di completamento meglio precisato nel 5° comma dell'art. 21.1 delle presenti norme, purché i soggetti interessati ottemperino, attraverso atto unilaterale d'obbligo o convenzione, alla realizzazione di opere di compensazione ambientale eventualmente impartite dal Sindaco in sede di intervento e all'installazione degli impianti di depurazione prescritti per legge. Qualora detti insediamenti siano soggetti a VIA, AIA oppure siano soggetti al rilascio di AUA o altre autorizzazioni in materia ambientale, dovrà essere sempre richiesto il parere preventivo dei competenti servizi dell'AUSL e dell'ARPA;

d) dovrà essere garantito, da parte delle imprese, il controllo sulla corretta conduzione delle lavorazioni nocive in conformità ai disposti di legge e delle circolari vigenti ed una volta accertato, tramite gli organi e gli uffici competenti, il venir meno delle condizioni imposte riguardo all'igiene, alla tutela ecologico - ambientale, al controllo e alla depurazione degli scarichi inquinanti, il Sindaco dovrà sospendere, e se del caso revocare, le concessioni d'uso e le licenze rilasciate nel rispetto delle presenti norme;

e) l'installazione degli impianti di depurazione e la costruzione dei servizi igienico - sanitari mancanti è sempre consentita in ragione delle documentate esigenze anche in caso di avvenuto sfruttamento degli indici urbanistici di P.R.G. purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- V.I = indice di visuale libera  $\geq 0.5$ ;

- distanza dai confini di proprietà e di zona: m 5, fatto salvo comunque il rispetto dei limiti di arretramento cartografici del P.R.G.;

- distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento del P.R.G. o 5 m in mancanza di limiti di arretramento cartografici.

f) negli interventi di demolizione totale dei fabbricati esistenti, ove si svolgevano attività con produzione di rifiuti tossici o nocivi e/o si utilizzavano materiali tossici o nocivi, dovranno essere rispettate le disposizioni impartite al comma 3 bis dell'Art. 18.14 delle presenti NTA;

g) per le attività produttive esistenti è consentito l'incremento dell'indice fondiario fino ad un massimo corrispondente al 25% della SU esistente per la realizzazione di soppalchi o nuove superfici comprese nel volume degli immobili, a condizione che i nuovi locali per dimensioni, altezze, rapporti illuminanti, rapporti aereanti ecc... rispettino le prescrizioni di legge in vigore, e per gli impianti igienico - sanitari, lla centrale termica, la centrale elettrica, la centrale di condizionamento dell'aria, ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne e siano reperiti e/o monetizzate le relative dotazioni territoriali.

h) ai sensi dell'art. 17 quinquies del Decreto Legge 83/2012 nella nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile maggiore di 500 mq. e i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, il titolo abilitativo deve prevedere obbligatoriamente l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nelle modalità da concordarsi con l'ufficio Lavori Pubblici del Comune.

#### ART. 21.1 - ZONA "D1" ARTIGIANALE-INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO

1') Tale zona coincide con le aree urbane edificate occupate prevalentemente da fabbricati adibiti a lavorazioni artigianali - industriali o con i lotti interclusi e con le aree libere immediatamente contigue, riservate all'ampliamento delle attività esistenti o al completamento del tessuto urbanizzato a prevalente funzione produttiva artigianale - industriale.

2') Le destinazioni d'uso consentite, per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sono quelle attinenti l'esercizio di attività produttive, artigianali o industriali con i relativi impianti, magazzini, uffici, sale mostra e vendita, spazi di servizio ed alloggi per i titolari o di custodia nella misura massima di 2 alloggi e di 240 mq di SU per impresa, compresa nell'ambito della Su complessiva ammessa dalle norme di zona.

E' ammessa l'utilizzazione degli alloggi esistenti, alla data 15/06/2013 di adozione della 41° variante parziale al PRG, in immobili produttivi artigianali, industriali, esistenti ed edificati prima della data di adozione del PRG vigente (13/01/1994), da parte di cittadini che non abbiano un legame diretto con l'attività produttiva in essere o insediabile, a tal fine dovrà essere sottoscritto da parte dell'interessato un Atto Unilaterale d'obbligo con il quale lo stesso contestualmente all'utilizzazione a civile abitazione dell'alloggio s'impegna all'accettazione della condizione di promiscuità tra gli usi residenziali e l'attività produttiva in essere e ammessa nella presente zona del PRG vigente

3') Quando sulle tavole di P.R.G. è riportata la siglatura "as" (artigianato di servizio) sono consentite destinazioni d'uso attinenti attività di artigianato di servizio e attività di artigianato produttivo non moleste e non nocive ed, eventualmente, attività commerciali, all'ingrosso o al minuto, compatibili per tipologia insediativa con il contesto urbanistico - edilizio della zona interessata.

4') Oltre le destinazioni d'uso attinenti le attività produttive industriali o artigianali sono consentite anche destinazioni d'uso attinenti l'esercizio di attività di deposito e commercializzazione di generi particolari ed ingombranti, di pubblici esercizi (come regolamentato al comma 2bis dell'Art. 21.2 delle presenti NTA), mense aziendali o interaziendali, impianti tecnologici, servizi pubblici e privati a supporto della produzione e delle imprese; l'eventuale riutilizzo, con o senza ampliamento, per attività commerciali al minuto dei contenitori edilizi lasciati liberi dalle attività produttive artigianali-industriali

che si trasferiscono in altra sede durante il decennio di validità del presente P.R.G. è ammesso solo se non si pone in contrasto con il Piano commerciale vigente e solo se vengono reperite sul lotto le quantità di parcheggio pubblico richieste al precedente art. 5 per le nuove costruzioni commerciali-direzionali.

5') Nelle zone di cui al presente articolo è sempre vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1ª classe comprese nell'elenco di cui al R.D. 27 luglio 1934 n° 1265, ad eccezione delle sole attività di carpenteria, carrozzeria, martelleria, le quali potranno eventualmente insediarsi negli ambiti edificati delle zone Artigianali-Industriali del Capoluogo (via Don Milani), dell'Orologia (via Allende, via Maresciallo Tito e via Togliatti) purché i soggetti interessati ottemperino, attraverso atto unilaterale d'obbligo o convenzione, alla realizzazione di opere di compensazione ambientale eventualmente impartite dal Sindaco in sede di intervento e all'installazione degli impianti di depurazione prescritti per legge.

In sede di richiesta di insediamento delle suddette attività di 1° classe, il Sindaco avvalendosi del parere dell'AUSL e dell'ARPA deve rilasciare un parere specifico di compatibilità relativamente alla localizzazione valutando i rischi connessi alla presenza della nuova attività, sulla base della descrizione esatta dell'attività e delle lavorazioni da effettuare e delle materie prime lavorate.

Dovranno essere osservate le prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie, oltre a prevedere eventuali misure compensative a favore del Comune, di carattere territoriale sulla base di impatti riconducibili al progetto.

Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti sull'inquinamento acustico.

Il Sindaco prima dell'attivazione delle suddette attività insalubri, previo parere dell'AUSL e dell'ARPA che accertino l'idoneità degli impianti in rapporto alla tutela degli insediamenti circostanti, oltre ad aver esperito da parte dell'istante di tutte le procedure relative all'igiene, e sicurezza dell'ambiente di lavoro e degli impianti, può autorizzare l'esercizio dell'attività, vietarla o subordinarla a determinate cautele.

Le industrie insalubri eventualmente esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. dovranno dotarsi degli impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti, alle circolari regionali in materia, alle eventuali imposizioni impartite dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A., fatta eccezione per la costruzione di capannone artigianale destinato all'esercizio di attività di "autocarrozzeria" nell'immobile catastalmente identificato al Fig. 1 – mapp. 284, sito in Loc. Fornace.

6') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti al precedente Art. 18 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a) Sm = superficie del lotto esistente alla data di adozione del P.R.G. in variante generale; 1000 mq. nei casi di lotti di nuova formazione;

b) Uf e Q = 0.60 mq/mq ovvero quello esistente se è già superiore;

c) VI =  $\geq$  0.5 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;

d) H. max 10,50 ovvero quella esistente se è già superiore; H. max 8,50 per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni, in immobili ricadenti nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (cd. "galassini") sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale ex D.Lgs. 42/2004; fatta salva la eventuale possibilità di raggiungere, nelle aree esterne alle suddette zone tutelate sotto il profilo paesaggistico, altezze superiori o di realizzare particolari volumi tecnici, per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio dei materiali: in tali casi il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia potrà ammettere edifici con altezze superiori fino ad un massimo di 14 m, a condizione che sia prodotto in sede d'intervento simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante Rendering computerizzato o manuale comprendente un adeguato intorno dell'area d'intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione della compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico;

e) distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente con un minimo di m 5 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni, salva la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;

f) distanza minima dai fabbricati = quella esistente con un minimo di m 10 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;

g) distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento del P.R.G. (riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione) sia un minimo di 5 m per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;

h) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = vedi l'Art. 5;

i) spazi permeabili del lotto e aree verdi = quelli esistenti con un minimo del 15% della Sf nei casi di ampliamento, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione;

l) parcheggi pubblici = nella misura prescritta all'Art. 5 per le diverse destinazioni d'uso presenti nel progetto, ad eccezione:

- dell'intervento convenzionato di cui al successivo comma 10 per il quale è confermata la dotazione di posti auto esistente alla data della 40<sup>a</sup>/a variante parziale al P.R.G.;
- dell'intervento convenzionato di cui al comma 11 per il quale è confermata la dotazione di posti auto esistente alla data della 40° variante parziale al PRG;

m) aree di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento e quelle eventualmente richieste con il titolo abilitativo;

n) opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte nel titolo abilitativo.

7') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione con la siglatura "CONV" (convenzionato), gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna:

- a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del comparto d'attuazione;
- a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto;
- a mettere in atto gli impianti di depurazione e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dall'Ufficio Tecnico Comunale e dai competenti servizi dell'AUSL e dell'ARPA.

8') In particolare :

- per la CONV. 3 si conferma la SU esistente (1600 Mq) alla data di adozione della variante specifica al P.R.G. del dicembre 2000;
- le aree oggetto di variante localizzate tra la zona industriale - artigianale del PRG vigente al 31.12.2000 e la nuova viabilità pedemontana del Capoluogo, non possono essere utilizzate ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria e devono essere obbligatoriamente sistemate ad area cortiliva e/o a parcheggi pertinenziali delle ditte artigianali - industriali insediate alla medesima data. A tali ditte compete la sistemazione a verde alberato della fascia di verde individuata nel PRG tra la nuova pedemontana e gli stabilimenti produttivi.

9') In particolare per l'area di proprietà della ditta SABA srl, posta in via Togliatti ad Orologia di Montecavolo catastalmente individuata al Foglio 18. mappali 79(parte) 80(parte)-97-273-275-277-284-285-286-287-(Ex 79(parte)-80(parte)-83-97-259) oggetto della 37<sup>a</sup> variante parziale si dispone che: I titoli abilitativi aventi ad oggetto la nuova costruzione dell'impianto produttivo della ditta SABA srl siano

subordinati alla stipula di una convenzione con la quale la proprietà si impegna:

- a) a costruire nell'area, l'impianto produttivo per l'esercizio dell'attività di un'unica ditta e per la sola produzione di prodotti di alimentazione per piccoli animali.
- b) a garantire il collegamento viario e pedonale della strada provinciale della Vezzanello al verde pubblico posto lungo il torrente Modolena;
- c) a cedere all'Amministrazione il verde pubblico compreso nel limite dell'intervento convenzionato previa piantumazione di essenze arboree ed arbustive volte alla mitigazione dell'intervento;
- d) a prevedere l'edificazione ad una distanza minima di 10 m dai confini di proprietà sul lato ovest dell'area d'intervento, prevedendo sul suddetto fronte attività meno impattanti per quanto concerne il rumore, le emissioni in atmosfera, le polveri e gli odori, e con la realizzazione di opere di mitigazione volte a garantire una migliore salvaguardia alle abitazioni poste nel medesimo confine;
- e) a realizzare una corretta immissione sulla viabilità provinciale n° 23 della Vezzanello denominata via Togliatti acquisendo il parere di competenza della Provincia di Reggio Emilia;
- f) a realizzare le quote dei parcheggi di uso pubblico e pertinenziali di cui all'Art. 5 delle NTA nella superficie fondiaria oltre a rispettare il limite di spazi permeabili del lotto del 15%;
- g) a prevedere per il fabbisogno dell'azienda impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili con idonee tecnologie volte al risparmio energetico;
- h) a mettere in atto gli eventuali impianti di depurazione e tutti gli accorgimenti tecnici ritenuti indispensabili dai competenti servizi ARPA ed AUSL;
- i) a prospettare una produzione di prodotti di alimentazione per piccoli animali, con esclusione di attività di lavorazione di materiali che ricadono nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 19/11/1981.

10') in particolare per l'area di proprietà *delle ditte Il Carpino srl, e IGR spa, poste in via G. di Vittorio a Puianello catastalmente individuata al Foglio 19. mappale 274 e foglio 20 mappali 65-68-70-72-347-349* oggetto della 40<sup>a</sup>/a variante parziale si dispone che:

I titoli abilitativi edilizi aventi ad oggetto gli eventuali ampliamento o nuova costruzione dell'impianto produttivo della ditta IGR spa siano subordinati alla stipula di una convenzione - della durata di 15 (quindici) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione stessa - con la quale la proprietà si impegna:

1. a provvedere all'abbassamento in altezza mediante demolizione dell'immobile a tipologia a torre, ove attualmente si svolge parte dell'attività di cromatura, entro e non oltre il termine di 6 (sei) mesi dall'ultimazione dell'eventuale bonifica del sito sottostante la torre e, comunque, prima del ritiro del titolo abilitativo edilizio relativo alla nuova costruzione produttiva; nel caso in cui tale bonifica non si rendesse necessaria, il proponente si impegna a presentare il titolo abilitativo edilizio, e a ritirarlo nei termini di legge, entro e non oltre 9 mesi dall'esecutività della delibera di approvazione della 40<sup>a</sup>/a variante parziale al P.R.G.;
2. a prevedere che gli accessi carrai e pedonale esistenti nell'attuale recinzione su via Cavalieri di Vittorio Veneto vengano conservati ed utilizzati per attività di manutenzione degli immobili e delle relative aree pertinenziali;

oltre a quanto sopra, il contenuto della medesima convenzione della durata di 15 anni dovrà prevedere:

- a. possibilità di una nuova costruzione con superficie utile di 2.975,92 mq (ad esclusione di quanto ammesso nei disposti dell'Art. 8. 1 b delle NTA del PRG vigente), senza che il Proponente assuma alcun obbligo di realizzazione, restando libero di scegliere, nell'arco temporale di vigenza della convenzione (15 anni dalla sottoscrizione) e sino all'ultimo giorno di durata della stessa convenzione, se richiedere o meno il rilascio del permesso di costruire relativo alla nuova costruzione produttiva;
- b. che l'eventuale rilascio dei titoli abilitativi edilizi riferiti al solo ampliamento del sito produttivo dovranno essere subordinati alla comunicazione presentata dal Proponente rivolta alle Autorità competenti di inizio dei lavori di bonifica del sito, come individuato nella Tav. 1 allegata all'Atto di Accordo ovvero a comunicazione delle Autorità competenti circa la positiva chiusura della procedura di bonifica;
- c. che nell'ipotesi in cui il Proponente, nell'arco temporale di vigenza della convenzione, si determini a realizzare la nuova costruzione produttiva, lo stesso si impegna;
  - a destinare gli immobili all'uso di attività produttive escludendo tutte le attività di industrie



insalubri di 1ª classe comprese nell'elenco del Decreto 5 settembre 1994 e successivi modificazioni ed integrazioni;

- a prevedere l'installazione di barriere antirumore, eventualmente mitigate nel sistema vegetazionale da prevedersi in progetto, nel numero e con le caratteristiche necessarie a garantire il rispetto dei limiti di legge della classe 2 delle confinanti zone residenziali poste in adiacenza al complesso produttivo;
- a realizzare le piantumazioni di essenze arboree ed arbustive volte alla mitigazione dell'intero impianto produttivo;
- a mettere in atto gli eventuali impianti di depurazione e tutti gli accorgimenti tecnici ritenuti indispensabili dai competenti servizi ARPA ed AUSL;
- a prevedere che gli automezzi pesanti e/o autoarticolati accedano al complesso industriale e fuoriescano dal medesimo dall'attuale entrata sulla SS 63;

L'efficacia della presente previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo sottoscritto con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L. 20/2000 approvato con delibera di G.C n° 99 del 19/07/2012 che si intende in questa sede integralmente richiamato. In particolare si precisa che l'efficacia della variante è condizionata alla dismissione dell'attività di cromatura che a sua volta dovrà comportare l'attivazione del procedimento di esclusione dalla direttiva "Seveso".

11') in particolare per l'area di 350 mq censita al catasto al foglio 17 mappale 81, compresa nella fascia dei dieci metri lungo la strada provinciale n° 23 della Vezzanella classificata a zona artigianale-industriale nella 40° variante Parziale al PRG vigente, non può essere utilizzata ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto produttivo, ma la ditta proprietaria dovrà obbligatoriamente sistemarla in parte a verde alberato ed in parte ad area cortiliva per parcheggi pertinenziali:

L'efficacia della presente previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo sottoscritto con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L. 20/2000 approvato con delibera di G.C n° 99 del 19/07/2012 che si intende in questa sede integralmente richiamato.

12') in particolare per l'area produttiva, posta in località "La Fornace" censita al catasto al foglio 1 mappale 222, posta tra due lotti edificabili censiti al catasto al foglio 1 mappali 219-221 e la strada provinciale n° 53 denominata via Lenin, classificata a zona artigianale-industriale nella 44° variante Parziale al PRG vigente, non può essere utilizzata ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria dei suddetti due lotti produttivi, ma le ditte proprietarie dovranno obbligatoriamente sistemarla, per le quote dovute, a parcheggio pubblico e a viabilità di svuotamento dei due lotti produttivi realizzando sul lato della provinciale una piantumazione arborea secondo l'indicazione dell'ufficio tecnico.

#### ART. 21.2 - ZONA "D2" COMMERCIALE - DIREZIONALE E TURISTICO - ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO

1') Tale zona coincide con le aree urbane edificate occupate prevalentemente da fabbricati destinati alle attività commerciali e direzionali (contraddistinti dalla siglatura "c") o da alberghi, pensioni, ristoranti e strutture ricettive turistiche assimilabili (contraddistinti dalla siglatura "at") e con i lotti liberi interclusi o immediatamente contigui riservati nel P.R.G. all'ampliamento e al completamento di tali attività.

2') Le destinazioni d'uso consentite, per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sono quelle attinenti attività di carattere commerciale, direzionale, alberghiero e per l'artigianato di servizio con i relativi alloggi di custodia (nella misura massima di due alloggi e di 240 mq di SU complessiva per impresa), impianti, magazzini, uffici, spazi di servizio, nonché quelle attinenti l'eventuale costruzione di pubblici esercizi, impianti tecnologici, servizi pubblici e privati di supporto alle produzioni e alle aziende produttive in genere.

Negli immobili produttivi esistenti ed edificati dalla data di adozione del PRG vigente (13/01/1994), le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del punto precedente, ma qualora la proprietà degli alloggi e degli spazi adibiti all'attività produttiva non siano la medesima persona o la medesima società ed impresa, è ammesso e consentito l'utilizzazione degli alloggi esistenti ai soli fini residenziali anche ai

non titolari dell'attività produttiva e senza l'obbligo di essere adibiti a custodia dell'attività, con l'esclusione di poter in seguito prevedere la nuova costruzione o la ristrutturazione delle superfici produttive esistenti per la realizzazione di ulteriori alloggi .

2') l'eventuale insediamento di nuova costruzione e/o di riuso di superfici utili commerciali all'attività di pubblici esercizi in possesso di una delle licenze di cui agli articoli 86 e 88 del TULPS.

- agenzie di scommesse ed altri punti di vendita aventi come attività principale la commercializzazione di giochi pubblici legge 248/06;
- sale destinate al gioco di cui al decreto Ministero delle Finanze 29/200 ( Bingo);
- sale pubbliche da gioco ovvero locali allestiti specificamente per lo svolgimento del gioco lecito e dotati di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici, oltre ad eventuali altri apparecchi meccanici;

oltre al rispetto delle norme relative agli edifici e luoghi ed alla destinazione d'uso compatibile con l'attività richiesta dettate dalla vigente disciplina Urbanistica ed edilizia, potranno insediarsi solo per una superficie utile aperta al pubblico non superiore a 100mq, alle seguenti condizioni e requisiti aggiuntivi:

- per superficie aperta al pubblico si intende quella dell'esercizio destinata alla commercializzazione dei prodotti di gioco, compresa quella occupata da banchi scaffali attrezzature e simili, esclusi solamente magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- siano poste esclusivamente al piano terra degli edifici;
- non siano ubicate all'interno dei centri storici e nelle zone omogenea "A" di interesse storico-culturale esterne al centro storico;
- siano poste a distanza non inferiore a 500 m da asili nido, scuole di ogni ordine e grado, luoghi di culto, case di cura, strutture protette e attrezzature sanitarie e sociali culturali, attrezzature sportive, esistenti e di progetto indicate nella zonizzazione del PRG vigente (la distanza dichiarata al momento della domanda, è quella misurata dal limite dell'area pertinenziale della struttura pubblica suindicata);
- sia rispettato il limite di tutela dell'inquinamento acustico, con presentazione allo SUAP, della relazione di valutazione di impatto acustico che attesta il rispetto dei limiti di legge;
- siano sempre reperiti qualora si richiedono spazi da adibire ad attività di negozi di gioco, agenzie per l'esercizio delle scommesse, sale pubbliche da gioco, una quota di parcheggi pertinenziali non inferiore a 30mq/100mq di superficie utile, e una quota di parcheggi pubblici non inferiore a 125 mq/100mq di superficie utile.

3') Nella zona di cui al presente articolo è vietato l'insediamento di attività comportanti lavorazioni nocive di qualsiasi genere e natura comprese negli elenchi di cui al D.M. 02/03/1987 e sue successive modificazioni ed integrazioni e quelle eventualmente esistenti potranno subire modifiche solo per essere adeguate alle previsioni del presente P.R.G. e dovranno dotarsi degli impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti, alle circolari regionali in materia, alle eventuali imposizioni impartite dall'AUSL e dall'ARPA..

4') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti al precedente Art. 18 da attuarsi per intervento diretto secondo gli indici e le prescrizioni di seguito riportate:

- a) S.m = superficie del lotto esistente alla data di adozione del P.R.G. in variante generale; 1500 mq nei casi di lotti di nuova formazione;
- b) U.f = 0.60 mq/mq di Sf comprensivo della Su residenziale ovvero U.f esistente + 10% se più favorevole;
- c) Q = 60% della Sf comprensivo della Su residenziale ovvero Q esistente + 10% se più favorevole;

- d)  $V.I = \geq 0.5$  per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- e) H. max 10,50 ovvero quella esistente se è già superiore; H. max 8,50 per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni, in immobili ricadenti nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (cd. "galassini") sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale ex D.Lgs. 42/2004;
- f) distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente con un minimo di 5 metri per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- g) distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente fatto salvo, per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni e per le demolizioni e ricostruzioni, un minimo di 5 m ed il rispetto dei limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- h) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = vedi l'Art. 5;
- i) aree scoperte permeabili sistemate a verde = minimo 15% della Sf;
- l) parcheggi pubblici = secondo le quantità minime prescritte all'Art. 5 per le diverse destinazioni d'uso presenti nel progetto;
- m) aree di U1 = quelle previste nel progetto e quelle eventualmente richieste nel titolo abilitativo;
- n) opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente richieste nel titolo abilitativo.

5') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione con la siglatura "CONV" (convenzionato), gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna:

- a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del comparto d'attuazione;
- a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto;
- a mettere in atto gli impianti di depurazione e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dall'Ufficio Tecnico Comunale e dai competenti servizi dell'AUSL e dell'ARPA.

6') In particolare all'interno della CONV. n° 5, una volta trasferita l'attività commerciale esistente, sarà possibile insediare solamente strutture di vendita non alimentari di dimensione medio – piccola fatta eccezione per i soli esercizi di vicinato, oltre le ulteriori destinazioni d'uso ammesse dalla presente zona "D2" e più precisamente: direzionale, alberghiero, artigianato di servizio, uffici e pubblici esercizi con l'esclusione di nuovi alloggi di custodia, nel rispetto dei contenuti e degli impegni sottoscritti nell'Accordo con i privati, ai sensi dell'articolo 18 della Lg. Rg.20/2000, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 42/2007. Nell'insediamento dei diversi usi, dovrà essere posta particolare attenzione al rispetto della zonizzazione acustica.

7') In particolare per l'area di proprietà della ditta EdilCucchi S.r.l. posta nel Capoluogo in via Galilei – catastalmente individuata al Fg. 13 – mapp. 194 e 195 – modificata a seguito della 22ª Variante Parziale si precisa:

- che la stessa potrà essere utilizzata solo per lo stoccaggio a cielo aperto di materiali necessari all'esercizio dell'attività commerciale della suddetta ditta;
- che in tale area è inibita l'edificazione di qualsivoglia manufatto;

- che la superficie di tale area non potrà essere computata ai fini del dimensionamento di interventi edilizi nella restante area commerciale della medesima ditta;
- che l'attività di stoccaggio a cielo aperto di materiali è subordinata alla realizzazione lungo i confini Ovest e Nord di una fascia di verde piantumata con essenze arboree autoctone di pronto impatto a mitigazione dell'intervento;
- che l'attività di stoccaggio a cielo aperto di materiali è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo, corredato di atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere che precisi che alla cessazione dell'attività commerciale, l'area individuata per il solo stoccaggio delle merci a cielo aperto, individuata al foglio 13 mappali 194-195, dovrà essere ripristinata con l'eliminazione di qualsiasi materiale, in modo tale da essere idonea a ricevere l'uso produttivo agricolo.

8') In particolare per l'area dell'attrezzatura alberghiera posta in via Turati a Roncolo –catastalmente individuata al Fg 14 mappali 165-166 modificata a seguito della 25<sup>a</sup> Variante Parziale al PRG si precisa che l'intervento è subordinato alla stipula di un Atto Unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna:

- a realizzare una nuova struttura alberghiera per una superficie utile massima di 425 mq;
- a realizzare a proprio cura e spese le opere di urbanizzazione primaria carenti o mancanti nello stato di fatto e a cederle in uso al comune al termine dei lavori;
- a mettere in atto tutti gli accorgimenti di mitigazione e contestualizzazione dell'intervento ritenuti indispensabili dall'Ufficio tecnico comunale e dai competenti Uffici dell'AUSL e dell'ARPA.

9') In particolare per l'area della ditta Magazzini Generali delle Tagliate spa posta in via Togliatti a Orologia di Montecavolo – catastalmente individuata al Fg 18 mappali 102-109-122-123-128-268-269-270-272-modificata a seguito della 43<sup>a</sup> Variante Parziale al PRG si precisa che qualsiasi intervento sugli immobili e nella loro pertinenza è subordinato alla stipula di un Atto Unilaterale d'obbligo con il quale la proprietà si impegna:

- a cedere gratuitamente al Comune l'area in sua proprietà classificata a verde pubblico posta a cuscinetto tra il complesso produttivo e il Torrente Modolena;
- a piantumare con essenze arboree ed arbustive l'area classificata, in sede di variante, a verde privato al fine di conseguire una migliore e più corretta mitigazione e contestualizzazione del complesso produttivo rispetto all'ambito paesaggistico in cui ricade;
- a preservare un passaggio carraio dai parcheggi pubblici dell'attività produttiva all'area demaniale all'Ente preposto alla manutenzione del Torrente Modolena.

10') In particolare, nelle aree individuate con la grafia della zona omogenea "D2" compresa nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica integrato al Piano di Recupero sulle aree dell'ex latteria Orologia, modificata in sede di quarantasettesima variante parziale al PRG, sono realizzabili:

- medio-piccola struttura di vendita alimentare (sino a 1.500 mq di Superficie di Vendita): Superficie Utile massima 2.220 MQ;
- strutture con funzioni commerciali per esercizi di vicinato, artigianale di servizio alla persona, per attività direzionale, tramite recupero dell'immobile di valore storico-culturale dell'ex "Caseificio Orologia": Superficie Utile massima 430 MQ;

Si precisa che l'intervento è subordinato al rispetto di quanto riportato, nelle previsioni delle zone "G1", "G2" e "G3" nonché di quanto previsto dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 approvato in Giunta con Delibera n° 17 in data 20/02/2015, e successivamente adeguato con alcune precisazioni con Deliberazione della Giunta Comunale n° 25 del 20/03/2015, sottoscritto dagli interessati in data 02/04/2015 - Repertorio Comunale n. 706 di degli atti soggetti a registrazione, registrato all'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 14/04/2015 serie 2 n° 11.

#### ART. 21.3 - ZONA "D3" PRODUTTIVA PER ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRO-ALIMENTARI

1') Tale zona comprende i lotti edificati occupati da stabilimenti privati per la trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari e contraddistinti dalla siglatura "tc".

2') Gli usi ammessi sono quelli per attività di trasformazione agro-alimentari, quelli per magazzini di deposito e stoccaggio e per attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio per la vendita dei prodotti dell'azienda, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri e previo parere favorevole dei competenti Uffici dell' A.U.S.L. e dell'A.R.P.A.:

- a) Sm = superficie del lotto esistente alla data di adozione del P.R.G. in variante generale evidenziato nella cartografia di P.R.G.;
- b) Uf = indice di utilizzazione fondiaria : 0.60 mq/mq comprensivo della Su residenziale con un massimo di 2 alloggi e di 240 mq.;
- c) Q = rapporto di copertura : massimo 60% della Sf;
- d) H. max 10,50 quella esistente se è già superiore; H. max 8,50 per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni, in immobili ricadenti nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (cd. "galassini") sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale ex D.Lgs. 42/2004;
- e) VI = indice di visuale libera :  $\geq 0.5$  per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- f) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private : vedi Art. 5;
- g) parcheggi pubblici : vedi l'Art. 5;
- h) distanze minime da osservare nell'edificazione:
  - dai confini di proprietà e di zona : quella esistente con un minimo di m. 5 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni o limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.
  - dai fabbricati : quella esistente con un minimo di m. 10 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni ;
  - dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua : quella esistente con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. sia un minimo di m. 5 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni ;
- i) spazi permeabili del lotto e aree verdi : minimo 15% della Sf.
- l) aree ed opere di urbanizzazione primaria : quelle definite in sede di convenzione in base alle presenti norme e ai progetti d'intervento.

3') I titoli abilitativi ad edificare sono subordinati alla stipula di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) con la quale gli interessati si impegnano:

- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie;
- alla realizzazione degli interventi edificatori e sul suolo atti a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro;
- alla piantumazione e alla sistemazione degli spazi cortilivi.

4') In particolare per l'area di proprietà della Cantina di Puianello, posta in via Marx nell'omonima frazione catastalmente individuata al Foglio 34 mappali 111-112-113-118-119- oggetto della 34° variante parziale si dispone che:

- I titoli abilitativi aventi ad oggetto l'ampliamento e la ristrutturazione siano subordinati alla stipula di una convenzione con la quale la proprietà si impegna:
  - a) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie;
  - b) a contenere l'ampliamento delle strutture esistenti entro 400 mq di superficie utile e a ristrutturare il fabbricato esistente consentendo il recupero di 700 mq di superficie utile produttiva;
  - c) alla realizzazione di un intervento edilizio e sul suolo atti a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro;
  - d) sistemazione della recinzione perimetrale con chiusura di un accesso sulla s.s. 63;
  - e) realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione sul lato nord con pavimentazione filtrante e

- piantumazioni con essenze autoctone;
- predisposizione di un progetto volto al contestualizzazione dei volumi esistenti e di progetto nell'ambito paesaggistico in cui è posta l'attività nonché al miglioramento dell'immagine della costruzione al fine di configurarne la compatibilità paesistica considerato che l'area della cantina è compreso in zona sottoposta a tutela paesaggistica regolamentata con D.lgs 42/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

5') In particolare :per l'area di proprietà della ditta Laboratori Emiliani alimentari snc, posta in via Maresciallo Tito ad Orologia di Montecavolo catastalmente individuata al Foglio 33 mappali 265-421-250 parte 236 parte oggetto della 37° variante parziale si dispone che:

- I titoli abilitativi edilizi aventi ad oggetto la ristrutturazione e l'ampliamento della suddetta ditta potranno prevedere un ampliamento di 160 mq di superficie utile, oltre il limite di 0,6 mq/mq data dall'indice di utilizzazione fondiaria.

L'efficacia della suddetta previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°114 del 11/11/2010.

#### ART. 21.4 - ZONA "D4" INDUSTRIALE SPECIALE PER ATTIVITA' DI STAGIONATURA PROSCIUTTI

1') Tale zona comprende i lotti edificati occupati da attività industriali per la lavorazione di carni macellate, per la produzione e la stagionatura di insaccati e di prosciutti, contraddistinti da specifico retino con la siglatura "sp".

2') Gli usi ammessi sono quelli attinenti la specifica attività e cioè essiccatoi, depositi di stagionatura, locali frigoriferi e di lavorazione, magazzini e depositi di stoccaggio, locali per attività commerciali, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri e previo parere favorevole dei competenti uffici dell'A.U.S.L e dell' A.R.P.A. :

- a) Sm = Superficie del lotto esistente alla data di adozione del P.R.G. in variante generale;
- b) Uf = indice di utilizzazione fondiaria : 0.60 mq/mq comprensivo della Su residenziale con un massimo di 2 alloggi e 240 mq. di Su per lotto;
- c) Q = rapporto di copertura : massimo 60% della Sf;
- d) H.max 10,50 ovvero quella esistente se è già superiore; H.max 8,50 per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni, in immobili ricadenti nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (cd. "galassini") sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale ex D.Lgs. 42/2004;
- e) VI = indice di visuale libera :  $\geq 0.5$  per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;
- f) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private : 12 Mq/100 Mq SU con almeno un posto macchina coperto per alloggio;
- g) parcheggi pubblici : minimo 5% della Sf ;
- h) distanze minime da osservare nell'edificazione:
  - dai confini di proprietà e di zona : quella esistente con un minimo di m. 5 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni o limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.
  - dai fabbricati : quella esistente con un minimo di m. 10 per le parti in ampliamento, per le nuove

costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni ;

- dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua : quella esistente con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. sia un minimo di m. 5 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni ;

i) spazi permeabili del lotto e aree verdi : minimo 15% della Sf.

l) aree ed opere di urbanizzazione primaria : quelle definite in sede di convenzione in base alle presenti norme e ai progetti d'intervento.

3') I titoli abilitativi sono subordinati alla stipula di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) con la quale gli interessati si impegnano :

- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e all'installazione degli impianti di depurazione richiesti per legge o comunque imposti dal comune su parere dei competenti uffici dell' A.U.S.L. e dell'A.R.P.A.;
- alla realizzazione degli interventi edificatori e sul suolo atti a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro;
- alla piantumazione e alla sistemazione degli spazi cortilivi.

#### ART. 21.5 - ZONA "D5" ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le parti inedificate del territorio comunale che il P.R.G. riserva all'espansione delle attività artigianali - industriali, sia attraverso il trasferimento di attività già insediate sia attraverso l'insediamento di nuove attività.

2') Le destinazioni d'uso consentite di norma sono quelle attinenti l'esercizio di attività produttive industriali e/o artigianali con i relativi impianti, servizi ed alloggi di custodia ( nella misura massima di 2 alloggi e di 240 mq. di Su residenziale per impresa ) ed eventualmente quelle commerciali - direzionali precisate dall'Amministrazione Comunale in sede di adozione del piano particolareggiato attuativo.

3') Nelle zone di cui al presente articolo è vietato l'insediamento di industrie nocive di 1a classe comprese negli elenchi di cui al D.M. 02/03/1987 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

4') Gli interventi consentiti sono quelli di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie di comparto unitario d'intervento riportato sulle tavole di azionamento del P.R.G.

5') Il piano particolareggiato di attuazione dovrà essere corredato dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata e dal regolamento edilizio comunale vigente e dovrà essere progettato nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

a) Ut = da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto unitario d'intervento = 4500 mq/ha di St;

b) Uf = indice di utilizzazione fondiaria risultante: quello del progetto di P.P.;

c) Q = rapporto di copertura risultante: quello ammesso nel P.P.;

d) H. max 10,50 ovvero quella esistente se è già superiore; H. max 8,50 per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni, in immobili ricadenti nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (cd. "galassini") sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale ex D.Lgs. 42/2004;

fatta salva la eventuale possibilità di raggiungere, nelle aree esterne alle suddette zone tutelate sotto il profilo paesaggistico, altezze superiori o di realizzare particolari volumi tecnici, per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio dei materiali: in tali casi il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia potrà ammettere edifici con altezze superiori fino ad un massimo di 14 m, a condizione che sia prodotto in sede d'intervento simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante Rendering computerizzato o manuale comprendente un adeguato intorno dell'area d'intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione della compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

e) VI =  $\geq 0.5$ ;

f) distanze dai confini di proprietà e di zona e dai fabbricati = quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto dell'articolo 10 delle presenti norme, fatta salva la previsione specifica di un diverso, anche se più ridotto limite di arretramento dal confine di zona;

g) distanza minima dalle strade pubbliche = limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. e m 7.50 per le strade interne;

h) aree scoperte sistemate a verde e spazi permeabili = minimo 15% della superficie dei lotti edificabili;

i) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = vedi l'Art. 5;

l) parcheggi pubblici di U1 = vedi l'Art. 5;

m) aree di U1 e U2 = quelle di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature) individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 internamente al comparto da cedere al comune nella misura minima del 15% (escluse le sedi viarie) di cui il 10% destinato a verde pubblico ed attrezzature collettive ed il 5% a parcheggi pubblici;

n) opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

6') Il P.R.G. individua due comparti artigianali-industriali di espansione ( P.P.11; P.P.16 ) per i quali, in sede d'intervento, dovrà essere osservato di massima lo schema organizzativo riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., con possibilità di ridefinizione della viabilità a fondo cieco, della St e dei parcheggi in sede di Piano Particolareggiato cui competerà la determinazione definitiva della superficie fondiaria e delle quote di cessione delle aree verdi di urbanizzazione primaria e secondaria da far gravare sull'insediamento nel rispetto comunque dell'art. 46 della legge Rg. 47/78 modificata.

7') In particolare per le aree industriali - artigianali di espansione del Capoluogo P.P.16 introdotte in accoglimento delle osservazioni, è facoltà della Giunta Comunale proporre l'attuazione tramite P.I.P. ai sensi dell'articolo 24 della Legge Regionale 47/78 modificata.

All'interno del P.P.16 sono consentiti usi commerciali purché non si configurino quali medio-grandi strutture di vendita; sono quindi ammesse solamente attività con Superficie di vendita fino ad un massimo di 800 mq.

#### ART. 21.6 – ZONA “D6” COMMERCIALE-DIREZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA SOGGETTA A P.R.

1') Tale zona coincide con le aree edificate dei centri urbani che presentano caratteri di degrado ambientale ed edilizio tali da richiedere interventi di risanamento attuabili prevalentemente tramite interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia.

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle commerciali-direzionali di cui all'Art. 21 per soli esercizi di vicinato con possibilità di prevedere quote residenziali e/o per l'artigianato di servizio



compatibili, fino ad un massimo del 50% della superficie utile costruibile.

3') In tali zone sono consentiti interventi di recupero, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente da attuarsi attraverso piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica o privata.

4') In assenza del piano di recupero sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico - sanitari eventualmente mancanti purché gli stessi non comportino ampliamento delle superfici coperte esistenti;

5') Nella redazione dei piani di recupero e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri :

a)  $S_m$  = quella coincidente con il perimetro unitario di intervento riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;

b)  $U_t$  = quello risultante in base alle superfici utili assegnati al piano di recupero come segue: P.R. 9 = 918 mq utili dei quali 377 destinabili all'uso residenziale per un volume utile massimo complessivo non superiore a 2.600mc;

c)  $Q$  (rapporto di copertura) : massimo 45% della  $S_f$ ;

d)  $H_{max}$  = ml. 11;

e)  $N_p$  = numero massimo dei piani abitabili = 4;

f)  $V_l$  (visuale libera) =  $\geq 0.5$ ;

g) distanza minima dai confini = 5 metri, fatta salva comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;

h) distanza minima dai fabbricati = 10 metri;

i) distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento all'edificazione riportati sulle tavole di P.R.G., oppure 5 m. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

l) opere di  $U_1$  = quelle mancanti e quelle eventualmente convenzionate in sede di P.R. nel rispetto delle indicazioni grafiche di P.R.G.;

m) Parcheggi inerenti le costruzioni e Parcheggi pubblici o di uso pubblico, quelli prescritti dall'Art. 5 delle presenti NTA;

6') In particolare l'efficacia della suddetta previsione urbanistica del P.R. 9 è disciplinata dall'Accordo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 07/04/2005.

#### ART. 21.7 – ZONA "D7" COMMERCIALE DIREZIONALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le aree del P.P.22 inserito nella frazione di Roncolo con la 31<sup>a</sup> variante parziale al PRG, approvata con D.C.C. n° 42 del 03/05/2007, allo scopo di creare una medio grande struttura di vendita per l'abbigliamento e affini in conformità alla vigente legislazione in materia; per detto piano, in sede d'intervento, dovrà essere osservato lo schema organizzativo di massima riportato sulla tavola di zonizzazione del P.R.G..

2') Le destinazioni d'uso consentite sono quelle attinenti l'esercizio di attività commerciali -

direzionali con i relativi impianti, servizi ed alloggi di custodia (nella misura massima di 2 alloggi e di 240 mq. di Su residenziale per impresa);

3') Gli interventi consentiti sono quelli di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata, da riferire all'intera superficie di comparto unitario d'intervento riportato sulle tavole di azzonamento del P.R.G.

4') Il piano particolareggiato di attuazione dovrà essere corredato dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata e dal regolamento edilizio comunale vigente e dovrà essere progettato nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- a) SU max (esistente + ampliamento) = 4.000 mq;
- b) Superficie di vendita max (esistente + ampliamento) = 2.500 mq
- c) Uf = indice di utilizzazione fondiaria risultante: quello del progetto di P.P.;
- d) Q = rapporto di copertura risultante: quello ammesso nel P.P.;
- e) H max della parte in ampliamento = m. 8,50 disposta su due piani;
- f) VI =  $\geq 0.5$ ;
- g) distanze dai confini di proprietà e di zona e dai fabbricati = quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto dell'articolo 10 delle presenti norme, fatta salva la previsione specifica di un diverso, anche se più ridotto limite di arretramento dal confine di zona;
- h) distanza minima dalle strade pubbliche = limiti di arretramento riportati sulle tavole di P.R.G. e m 7.50 per le strade interne;
- i) aree scoperte sistemate a verde e spazi permeabili = da definire in sede di P.P.;
- j) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = vedi l'Art. 5;
- k) parcheggi pubblici di U1 = vedi l'Art. 5 e accordo con il soggetto attuatore privato;
- l) aree di U1 e U2 = quelle di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature) individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 internamente al comparto da cedere al comune nella misura minima di 100 mq/ 100 mq di superficie utile (escluse le sedi viarie) di cui 40 mq/100 mq di SU destinati a parcheggi pubblici e 60mq/100mq di SU destinati a verde pubblico alberato e attrezzato; sono comunque fatte salve le eventuali maggiori quantità di cessione di aree all'Amministrazione Comunale definite nell'accordo di pianificazione sottoscritto;
- m) opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

5') Le soluzioni planovolumetriche del P.P. dovranno perseguire il più corretto inserimento dei manufatti edilizi in progetto nel paesaggio; a tali fini è prescritto l'uso di materiali consoni alla tradizione costruttiva storica locale (uso di murature in laterizio intonacate al civile con eventuali particolari in c.a., pietra, serramenti in legno o ferro, coperture in coppi o tegole tipo coppo, pluviali e scossaline in rame, arredo verde con essenze di specie autoctona, divieto di strutture prefabbricate a vista, divieto di coperture piane).

6') Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione ambientale, tramite piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, lungo il perimetro delle aree sistemate a parcheggi pubblici e pertinenziali.

7') Dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti di mitigazione e contestualizzazione dell'intervento ritenuti indispensabili dall'Ufficio tecnico comunale e dai competenti Uffici dell'AUSL e dell'ARPA, e dovranno essere adottate le misure e le tecnologie più appropriate per la prevenzione di qualsiasi forma di inquinamento delle falde e delle risorse idriche, secondo soluzioni coerenti sia con la legislazione vigente che con le Norme Tecniche in materia di trattamento degli scarichi, in conformità ai pareri da chiedere ai competenti Uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L. preventivamente o in fase di adozione del P.P..

## ART. 22 - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

1') Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee F e G di cui agli articoli 13 e 41 della Legge Regionale 47/78 modificata, attualmente occupate da servizi di carattere comunale, urbano e di quartiere, ovvero destinate nel P.R.G. alla realizzazione "ex novo" di servizi pubblici o di carattere pubblico, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di aree a verde pubblico attrezzato, di parchi pubblici, di attrezzature sociali e collettive, di attrezzature sportive e per il tempo libero coperte e scoperte, di parcheggi pubblici in conformità alla simbologia riportata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e, ove la stessa non sia specificata, in conformità ai progetti esecutivi di intervento approvati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

2') Le aree individuate con le destinazioni di zona omogenea di cui al presente articolo, garantiscono le dotazioni minime di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo, calcolate sugli abitanti teorici, di cui all'Articolo 46 della Legge Regionale sopraccitata, sia per quanto attiene gli insediamenti residenziali che produttivi esistenti e di progetto.

3') Nei casi in cui dette aree ricadano in zone residenziali e/o produttive soggette a piano particolareggiato, a piano di recupero, a titolo abilitativo oneroso e convenzionato, delimitate da perimetro di comparto unitario d'intervento costituiscono le aree per gli standards e di cessione del comparto e sono sempre dimensionate nel rispetto dei minimi prescritti, per ciascuna zona omogenea, dall'Art. 46 della Legge Regionale 47/78 modificata.

4') In questi casi, l'intervento sulle aree pubbliche e per gli standards di comparto edificatorio avviene nel rispetto delle presenti norme ed in particolare dell'Art. 4 e degli articoli che vanno dal 22.1 al 22.9, secondo le modalità specificate in sede di piano urbanistico attuativo e/o in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

5') Nei casi in cui dette aree siano previste nel P.R.G. esternamente ai comparti unitari d'intervento, costituiscono la dotazione dello stato di fatto e individuano ambiti di ampliamento dei servizi pubblici esistenti o di recupero degli standards mancanti per sopperire al fabbisogno minimo rapportato alla popolazione insediata alla data di adozione del P.R.G. in variante generale.

6') In questi casi l'intervento è, di norma, attuato nel rispetto delle presenti norme ed in particolare degli articoli che regolamentano le specifiche destinazioni di zona omogenea F o G, dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici e privati che abbiano titolo ad intervenire ai sensi di legge tranne che per gli eventuali parcheggi di U1 che sono posti a carico degli esecutori dell'interventi.

7') Quando sulle tavole di progetto del P.R.G. in variante generale sia riportata la simbologia di zona omogenea F o G privata ma di avvalimento pubblico, gli interventi contemplati dalle presenti Norme possono sempre essere attuati dai soggetti singoli o organizzati, dagli Enti e dalle società che dimostrino di aver titolo all'intervento nelle forme e nei modi di legge.

8') Le zone di uso pubblico e di interesse generale previste nel P.R.G. si suddividono in:

- zona "F1" per parchi naturalistici di livello sovracomunale (Art. 22.1);
- zona "F2" per attrezzature socio-sanitarie di livello sovracomunale (Art. 22.2.);
- zona "F3" per attrezzature sportive e ricreative di livello sovracomunale di iniziativa privata (Art. 22.3.)
- zona "G1" per servizi comunali e di quartiere (Art. 22.4);
- zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere (Art. 22.5);

- zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale (Art. 22.6);
- zona "G4" per servizi tecnologici oannonari di livello comunale (Art. 22.7);
- zona "G5" per i parcheggi di urbanizzazione (Art. 22.8);
- zona "G6" per la viabilità e relative fasce di rispetto stradale (Art. 22.9);

#### ART. 22.1 - ZONA "F1" - PER PARCHI NATURALISTICI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

1') Comprende le aree che configurano il complesso naturalistico ambientale del Parco di Roncolo e le aree del complesso naturalistico del "Bellone".

2') La zona si attua:

- a. per l'area naturalistica ambientale del "Parco di Roncolo", previa stipula - a seguito dell'approvazione di Piano di gestione e/o Regolamento di funzionamento dell'area da parte dell'Amministrazione provinciale - di Accordo tra Amministrazione Provinciale e Amministrazione Comunale, corredato di elaborati tecnici a carattere plani-volumetrico descrittivi degli interventi oggetto dell'Accordo
- b. per l'area naturalistica del "Bellone", previa approvazione di Piano di gestione e/o Regolamento di funzionamento dell'area.

3') In assenza degli atti attuativi di cui al comma 2 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente, e gli interventi di sistemazione idraulico-forestale ritenuti indispensabili dai competenti uffici ed i normali interventi di conduzione agricola dei suoli, - a condizione che gli stessi non alterino tuttavia lo stato dei luoghi - nonché interventi di manutenzione ordinaria dei sentieri esistenti, la pulizia del bosco e l'installazione di attrezzature di arredo di tipo mobile quali panchine, porta rifiuti e cartelli segnaletici.

4') Nelle aree di cui al presente articolo, in assenza degli atti attuativi di cui al comma 2, è comunque vietato:

- impiantare nuove cave e miniere o asportare minerali anche se ciò venisse proposto attraverso uno specifico piano per l'attività estrattiva di livello sovracomunale;
- prevedere nuovi insediamenti o modificazioni degli insediamenti esistenti secondo modalità ed indirizzi diversi da quelli contemplati dalle norme del presente P.R.G.;
- svolgere attività pubblicitaria con l'apposizione di cartelloni, striscioni, manifesti, ecc...;
- raccogliere o danneggiare specie vegetali;
- accendere fuochi all'aperto che possano arrecare danno al patrimonio floristico e faunistico della zona.

5') Per l'area naturalistica ambientale di Roncolo, gli interventi oggetto dell'Accordo tra Amministrazione Provinciale e Amministrazione Comunale dovranno tendere alla qualificazione dell'ambiente naturale prevedendo: le necessarie opere di manutenzione e miglioramento idraulico-forestale; la valorizzazione e l'attrezzatura dei sentieri esistenti; il recupero, il riuso e l'ampliamento dei contenitori edilizi esistenti, nonché la realizzazione di nuovi contenitori edilizi, per attività di tempo libero, svago e sport.

Il recupero e l'ampliamento dei contenitori edilizi esistenti, nonché l'eventuale realizzazione di nuovi contenitori edilizi e/o attrezzature fisse dell'area, in ogni caso dovrà essere limitata ad una superficie utile massima di 700 mq., con un massimo di due piani utili fuori terra.

6) Per l'area naturalistica del "Bellone", il Piano di gestione e/o Regolamento di funzionamento dell'area dovrà tendere alla qualificazione dell'ambiente naturale prevedendo i necessari interventi di manutenzione e miglioramento idrico-forestale, la valorizzazione e l'attrezzatura dei sentieri esistenti ed il recupero di eventuali tracciati dismessi e le opere necessarie a favorirne la fruizione, e potrà prevedere altresì la realizzazione di contenitori edilizi a struttura leggera ad un unico piano fuori terra, quali punti sosta, ristoro o stazioni di avvistamento, nella misura massima di 300 mq. di superficie utile. Nelle more dell'approvazione del Piano di gestione e/o Regolamento di funzionamento dell'area, oltre agli interventi di cui al comma 3, sulle aree interessate dalla cava della Moia sono comunque fatte salve le possibilità di intervento dettate dal Piano Comunale delle Attività Estrattive vigente.

#### ART. 22.2 - ZONA "F2" PER ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

1) Comprende le aree edificate occupate dalla Casa Protetta "Pensionato S. Giuseppe" del Capoluogo, oltre che del presidio sanitario di via Amendola a Puianello .

2) Gli usi ammessi sono tutti quelli indispensabili e necessari per la costruzione di " Alloggi Protetti " e di edifici ed attrezzature attinenti le prestazioni del servizio assistenziale e socio-sanitario pubblico o convenzionate con l'Ente pubblico, in conformità alla legislazione Nazionale e Regionale vigente in materia, attuabili per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici, parametri e criteri attuativi:

a) S.m = Superficie dell'area di pertinenza come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

b) U.f = massimo 0,60 mq/mq di Sf, ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;

c) Q = massimo 30% della Sf, ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;

d) V.I = quello esistente per le parti edificate;  $\geq 0,5$  per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;

e) distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona : quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso anche se più ridotto limite dal confine di zona;

f) distanza minima dalle strade: quella esistente per le parti edificate; limiti di arretramento del P.R.G. e D.M. 2.4.1968 N. 1444 e sue successive modificazioni ed integrazioni per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;

g) H max = ml. 8,50 ovvero quella esistente se è già superiore;

h) aree permeabili sistemate a verde : minimo 30% della Sf;

i) parcheggi di pertinenza degli edifici : vedi l'Art. 5;

l) parcheggi di urbanizzazione esterni all'eventuale recinzione: vedi l'Art. 5;

m) opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

3) In particolare per l'area relativa al presidio sanitario "CUP" posta a Puianello in via Amendola, catastalmente individuata al Foglio 34 mappale 601, modificata a seguito della 37° variante al P.R.G. con classificazione della stessa a zona "F2" per attrezzature socio-sanitarie di livello sovracomunale – disciplinata dall'art. 22.2 delle N.T.A., è ammessa una potenzialità edificatoria massima di 1500 mq di superficie utile con il recupero nell'area pertinenziale delle aree standard riferite ai soli parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 5 delle presenti NTA;

ART. 22.3 - ZONA "F3" PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA

1') Tale zona comprende le aree occupate da attrezzature per lo spettacolo, il tempo libero e lo sport con un bacino di utenza normalmente di livello sovracomunale.

2') Le destinazioni ammesse sono quelle relative ad attrezzature ed impianti per il tempo libero, lo svago e lo sport quali circoli ricreativi, dancings, ritrovi, piscine, discoteche, cinematografi, ristoranti, pizzerie e simili, con i relativi servizi; è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia di Su non superiore a 150 mq. e servizi residenziali e autorimesse complessivamente non superiori a 100 mq.

3') Gli interventi ammessi sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti al precedente Art. 18 e da attuarsi di norma per intervento diretto convenzionato nel rispetto degli indici e delle prescrizioni a seguito riportate:

a)  $S_m$  = superficie del lotto esistente alla data di adozione del P.R.G. in Variante Generale;

b)  $U_f$  = 0.20 mq/mq per gli impianti coperti, ovvero quello esistente + 10% se fosse già superiore;

c)  $V_l \Rightarrow \geq 0.5$  per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;

d)  $H_{max}$  = ml. 9.50 esclusi particolari volumi tecnici, ovvero quello esistente se è superiore; in particolare per la zona contraddistinta da apposita simbologia di attrezzatura ricreativa in località Bergonzano è prescritta un'altezza massima inderogabile di ml. 7,50;

e) distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente con un minimo di 5 m. per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;

f) distanza minima dai fabbricati = quella esistente con un minimo di ml. 10 per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;

g) distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento del P.R.G. (riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione) sia un minimo di 5 m. per le parti in ampliamento, per le nuove costruzioni, per le demolizioni e ricostruzioni;

h) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = vedi Art. 5;

i) spazi permeabili del lotto e aree verdi = quelli esistenti con un minimo del 30% della  $S_f$  nei casi di ampliamento, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione;

l) parcheggi pubblici = nella misura prescritta all'Art. 5 per le diverse destinazioni d'uso presenti nel progetto;

m) aree di  $U_1$  = quelle previste nel progetto di intervento e quelle eventualmente richieste con il titolo abilitativo;

n) opere di  $U_1$  = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte con il titolo abilitativo.

4') L'attuazione di qualsiasi tipo di intervento, con la sola eccezione della ordinaria e straordinaria

manutenzione dei fabbricati esistenti, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale per la buona realizzazione e gestione degli interventi progettati.

5') In particolare: Per le due zone riservate al potenziamento e alla destinazione a circoli di equitazione per scuole ippiche in località "Ghiardello" sono consentite per la pratica sportiva la realizzazione di attrezzature ed impianti funzionali (club-house bar del circolo ecc...) ivi comprese le stalle ed i box per la sosta dei cavalli, sulla base di specifici progetti di piani particolareggiati di iniziativa privata da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ed estesi alle superfici territoriali dei comparti P.P.23 e P.P.24 individuati sulla tavola di zonizzazione del P.R.G., da elaborare nel rispetto delle prescrizioni e degli indici di cui al precedente 3' comma del presente articolo, ad eccezione dell'indice di utilizzazione fondiaria stabilita in 5 mq/100mq.

In considerazione che parte del comparto P.P.24 sia compreso entro il limite di rispetto dai pozzi d'estrazione delle acque pubbliche ad uso idropotabile, in sede d'intervento dovranno essere rispettati i dettami normativi degli Artt. 18.14 e 25 delle presenti NTA nonché le eventuali imposizioni impartite dall'AUSL e dall'ARPA.

#### ART. 22.4 - ZONA "G1" PER SERVIZI COMUNALI E DI QUARTIERE

1') Tale zona coincide con le aree già occupate da servizi comunali e di quartiere pubblici o di uso pubblico e con quelle riservate all'ampliamento degli stessi o alla nuova costruzione dei servizi di progetto atti a garantire la dotazione minima di spazi per l'istruzione dell'obbligo, per gli asili nido e le scuole materne, per le attrezzature di interesse comune di cui ai punti a) e b) della lettera A) dell'articolo 46 della legge regionale 47/78 modificata.

2') In tale zona è pertanto consentita in conformità alle simbologie riportate sulle tavole di P.R.G. la costruzione di scuole per l'istruzione dell'obbligo, scuole materne, asili nido, centri sociali, centri culturali, attrezzature civiche, attrezzature religiose, centri sanitari, biblioteche, teatri (o cinema - teatri) ed altre attrezzature pubbliche che per finalità e funzioni rientrano nei servizi di livello comunale e di quartiere di cui ai richiamati punti a) e b) dell'articolo 46 della legge regionale 47/78 modificata.

3') Oltre alle attrezzature e ai servizi di cui al precedente comma è consentita la realizzazione di alloggi di custodia nella misura prevista nei progetti approvati dal Comune.

4') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti all'articolo 18 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a) S.m = Superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene perimetrata dagli interessati e confermata dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

b) U.f = massimo 0,6 mq/mq di Sf;

c) Q = massimo 60% della Sf;

d) V.I = quello esistente per le parti edificate;  $\geq 0,5$  per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;

e) distanza minima dai confini di proprietà e di zona: quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite dal confine di zona;

f) distanza minima dalle strade: quella esistente per le parti edificate; 5 m o limiti di arretramento del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;



g) H max = ml. 10.50; H. max = ml 8,50 per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le demolizioni e ricostruzioni, in immobili ricadenti nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (cd. "galassini") sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale ex D.Lgs. 42/2004.

h) aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della Sf;

i) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = vedi l'Art. 5;

l) parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = vedi l'Art. 5;

m) opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

5') Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadono edifici di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico o di valore ambientale, gli interventi sugli stessi dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute ai successivi articoli 24.7, 24.8 e 24.9 ovvero nella Disciplina Particolareggiata.

In particolare per quanto attiene le aree individuate con la simbologia di attrezzature religiose è consentita, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo, la realizzazione delle opere parrocchiali che si rendessero necessarie anche nei casi in cui non sia riportata nella cartografia del Piano Regolatore originariamente adottato la specifica simbologia del servizio e dell'attrezzatura programmata fermando comunque i vincoli derivanti sia dall'esigenza di un corretto inserimento delle opere e dei manufatti nel contesto edificato esistente sia dalla necessità di tutelare e salvaguardare gli edifici classificati di valore monumentale e/o tipologico - architettonico e relative aree di pertinenza con particolare riferimento a quelle alberate e/o sistemate a parco e giardino.

6') In particolare per l'area relativa all'ampliamento della caserma dei Carabinieri posta nel Capoluogo in via Carducci, catastalmente individuata al Foglio 22 mappali 139-140-511 (parte), modificata a seguito della 26° variante al P.R.G., si precisa che il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti attuatori si impegnano:

- a realizzare l'ampliamento della caserma contenuto entro i 465 mq di superficie dei quali 116 dovranno essere adibiti ad autorimesse e a locali accessori alla caserma;
- a rispettare il limite di 5 ml di distanza dell'ampliamento dal limite demaniale del Rio Monticelli;
- a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria riportate in cartografia nell'assetto planimetrico ricompreso entro il limite del perimetro unitario d'intervento convenzionato.

7') In particolare, le aree interne al comparto del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica integrato al Piano di Recupero sulle aree dell'ex Latteria Orologia, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 102 in data 14 dicembre 2006, oggetto di variante Parziale al PRG approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 46 in data 31/01/2006, e in seguito all'approvazione della 47 variante parziale al PRG sono classificate nelle seguenti zone omogenee:

- Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere (simbologia "E" – scuola primaria e palestra scolastica);
- Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere, con destinazione a parco, contraddistinta dalla relativa icona;
- Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale (palestra extrascolastica).
- Zona "D2" commerciale-direzionale edificata e di completamento (esercizi commerciali nelle tipologie degli esercizi di vicinato e di una medio piccola struttura di vendita alimentare);

Il progetto del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica oggetto della 47° variante al PRG ha previsto all'interno del comparto, le zone predette al fine di individuare le aree di pertinenza delle singole opere pubbliche o di uso pubblico nonché delle aree individuate per la costruzione del supermercato e degli esercizi di vicinato.

Il medesimo Piano o eventuali varianti al PRG, devono altresì individuare, sia all'esterno del perimetro del comparto, sia al suo interno, le aree destinate alla allocazione delle opere di urbanizzazione

perequative la cui realizzazione è prevista a carico del Comune con finanziamento del soggetto attuatore dell'intervento previsto nella zona D2 come riportato nell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 approvato in Giunta con Delibera n° 17 in data 20/02/2015, e successivamente adeguato con alcune precisazioni con Deliberazione della Giunta Comunale n° 25 del 20/03/2015, sottoscritto dagli interessati in data 02/04/2015 - Repertorio Comunale n. 706 di degli atti soggetti a registrazione, registrato all'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 14/04/2015 serie 2 n° 11.

Nel rispetto dei parametri e degli indici di zona omogenea, nel comparto è ammessa una potenzialità edificatoria massima di 7.826 MQ di Superficie Utile, così ripartita:

- scuola primaria e palestra scolastica: Superficie Utile massima 3.976 MQ;
- palestra extrascolastica: Superficie Utile massima 1.200 MQ;
- medio-piccola struttura di vendita alimentare (sino a 1.500 mq di Superficie di Vendita): Superficie Utile massima 2.220 MQ;
- strutture con funzioni commerciali per esercizi di vicinato, artigianale di servizio alla persona, per attività direzionale, tramite recupero dell'immobile di valore storico-culturale dell'ex "Caseificio Orologia": Superficie Utile massima 430 MQ.

Il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica integrato a Piano di recupero deve definire:

- l'assetto viabilistico del comparto e la localizzazione delle infrastrutture e degli edifici in progetto salvaguardando i principali con visivi verso le prime quinte collinari con conseguente contenimento delle altezze degli edifici che non potranno in ogni caso superare i m. 10,00 per le attrezzature sportive (palestra extrascolastica) e di 6,50 m per la scuola elementare, e i 7,50 m per l'immobile da adibire a supermercato alimentare;
- il sistema dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali di connessione con il centro urbano;
- il sistema del verde pubblico e le connessioni con l'asta fluviale;
- le funzioni, gli usi e le quantità di superficie utile da riservare ad usi commerciali-direzionali e per servizi alla persona e artigianale per servizi alla persona da sottoporre a convenzione d'uso con la pubblica amministrazione nel rispetto delle quantità massime di superfici utile soprariportate e nei limiti di superficie di vendita degli esercizi commerciali nelle tipologie degli esercizi di vicinato e di una medio piccola struttura di vendita alimentare nonché, complessivamente, degli esercizi commerciali di interesse comunale in conformità a quanto previsto dal Titolo III delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 e della da esse richiamata D.C.R. 23 settembre 1999 n. 1253, avente ad oggetto "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", nel suo testo vigente;
- l'inserimento, nell'edificio di valore storico culturale del comparto, di usi commerciali, direzionali e artigianale di servizio alla persona ovvero di usi residenziali, in questo caso per un massimo di due alloggi e per una Superficie utile complessiva massima pari a mq 240
- la realizzazione delle opere di mitigazione degli impatti ambientali;
- l'individuazione delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte del Comune con finanziamento del soggetto attuatore dell'intervento produttivo quale onere perequativo a loro carico, in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 approvato in Giunta con Delibera n° 17 in data 20/02/2015, e successivamente adeguato con alcune precisazioni con Deliberazione della Giunta Comunale n° 25 del 20/03/2015, sottoscritto dagli interessati in data 02/04/2015 - Repertorio Comunale n. 706 di degli atti soggetti a registrazione, registrato all'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 14/04/2015 serie 2 n° 11.

#### ART. 22.5 - ZONA "G2" PER VERDE PUBBLICO URBANO E DI QUARTIERE

1') Tale zona coincide con le aree del P.R.G. già utilizzate per parchi pubblici e con quelle riservate alla formazione del sistema dei parchi urbani e di quartiere nel rispetto dello standard minimo prescritto al punto c) della lettera A) dell'Art. 46 della legge regionale 47/78 modificata e ciò sia al fine del recupero dei fabbisogni arretrati inerenti le aree già insediate, sia al fine del reperimento delle aree a verde pubblico di quartiere o di complesso insediativo relative ai nuovi comparti di espansione residenziale o produttiva.

2') In tale zona sono consentiti unicamente interventi sul suolo atti a mantenere, potenziare e qualificare i parchi pubblici esistenti e a realizzarne di nuovi nel rispetto delle indicazioni zonali del P.R.G.. A tal fine è richiesta nelle aree in argomento la piantumazione del verde, la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura con viali, panchine, giochi amovibili, pubblica illuminazione ed arredo urbano, la creazione delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico, conformemente ai progetti esecutivi approvati in sede di convenzionamento degli interventi con i privati, ovvero predisposti con progetto specifico dal comune.

3') Nelle aree destinate a verde pubblico urbano o di quartiere è inibita l'attività edificatoria fatta eccezione per l'eventuale recupero di strutture edificate esistenti, fattibile solo se finalizzato all'uso pubblico dei contenitori e se operato secondo le forme del restauro e del risanamento conservativo, del ripristino tipologico o della ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 18, da applicarsi in base alla classificazione tipologica degli edifici riportata sulle tavole di P.R.G.

4') Nella zona di cui al presente articolo la localizzazione di chioschi, edicole ed altre strutture private, assimilabili è ammessa a titolo precario purché assentita dal consiglio comunale attraverso apposito atto deliberativo. In ogni caso, le strutture in argomento non potranno avere superficie coperta superiore a 100 mq ed altezza massima superiore a m. 3.50 e dovranno osservare i limiti di visuale libera e di distanza di cui ai punti d), e) e f) del quarto comma del precedente articolo 22.4.

5') In particolare, le aree interne al comparto del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica integrato al Piano di Recupero sulle aree dell'ex Latteria Orologia, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 102 in data 14 dicembre 2006, oggetto di variante Parziale al PRG approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 46 in data 31/01/2006, e in seguito all'approvazione della 47 variante parziale al PRG sono classificate nelle seguenti zone omogenee:

- Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere (simbologia "E" – scuola primaria e palestra scolastica);
- Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere, con destinazione a parco, contraddistinta dalla relativa icona;
- Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale (palestra extrascolastica).
- Zona "D2" commerciale-direzionale edificata e di completamento (esercizi commerciali nelle tipologie degli esercizi di vicinato e di una medio piccola struttura di vendita alimentare);

Il progetto del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica oggetto della 47° variante al PRG ha previsto all'interno del comparto, le zone predette al fine di individuare le aree di pertinenza delle singole opere pubbliche o di uso pubblico nonché delle aree individuate per la costruzione del supermercato e degli esercizi di vicinato.

Il medesimo Piano o eventuali varianti al PRG, devono altresì individuare, sia all'esterno del perimetro del comparto, sia al suo interno, le aree destinate alla allocazione delle opere di urbanizzazione perequative la cui realizzazione è prevista a carico del Comune con finanziamento del soggetto attuatore dell'intervento previsto nella zona D2 come riportato nell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 approvato in Giunta con Delibera n° 17 in data 20/02/2015, e successivamente adeguato con alcune precisazioni con Deliberazione della Giunta Comunale n° 25 del 20/03/2015, sottoscritto dagli interessati in data 02/04/2015 - Repertorio Comunale n. 706 di degli atti soggetti a registrazione, registrato all'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 14/04/2015 serie 2 n° 11.

Nel rispetto dei parametri e degli indici di zona omogenea, nel comparto è ammessa una potenzialità edificatoria massima di 7.826 MQ di Superficie Utile, così ripartita:

- scuola primaria e palestra scolastica: Superficie Utile massima 3.976 MQ;
- palestra extrascolastica: Superficie Utile massima 1.200 MQ;
- medio-piccola struttura di vendita alimentare (sino a 1.500 mq di Superficie di Vendita): Superficie Utile massima 2.220 MQ;
- strutture con funzioni commerciali per esercizi di vicinato, artigianale di servizio alla persona, per

attività direzionale, tramite recupero dell'immobile di valore storico-culturale dell'ex "Caseificio Orologia": Superficie Utile massima 430 MQ.

Il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica integrato a Piano di recupero deve definire:

- l'assetto viabilistico del comparto e la localizzazione delle infrastrutture e degli edifici in progetto salvaguardando i principali con visivi verso le prime quinte collinari con conseguente contenimento delle altezze degli edifici che non potranno in ogni caso superare i m. 10,00 per le attrezzature sportive (palestra extrascolastica) e di 6,50 m per la scuola elementare, e i 7,50 m per l'immobile da adibire a supermercato alimentare;
- il sistema dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali di connessione con il centro urbano;
- il sistema del verde pubblico e le connessioni con l'asta fluviale;
- le funzioni, gli usi e le quantità di superficie utile da riservare ad usi commerciali-direzionali e per servizi alla persona e artigianale per servizi alla persona da sottoporre a convenzione d'uso con la pubblica amministrazione nel rispetto delle quantità massime di superfici utile soprariportate e nei limiti di superficie di vendita degli esercizi commerciali nelle tipologie degli esercizi di vicinato e di una medio piccola struttura di vendita alimentare nonché, complessivamente, degli esercizi commerciali di interesse comunale in conformità a quanto previsto dal Titolo III delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 e della da esse richiamata D.C.R. 23 settembre 1999 n. 1253, avente ad oggetto "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", nel suo testo vigente;
- l'inserimento, nell'edificio di valore storico culturale del comparto, di usi commerciali, direzionali e artigianale di servizio alla persona ovvero di usi residenziali, in questo caso per un massimo di due alloggi e per una Superficie utile complessiva massima pari a mq 240
- la realizzazione delle opere di mitigazione degli impatti ambientali;
- l'individuazione delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte del Comune con finanziamento del soggetto attuatore dell'intervento produttivo quale onere perequativo a loro carico, in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 approvato in Giunta con Delibera n° 17 in data 20/02/2015, e successivamente adeguato con alcune precisazioni con Deliberazione della Giunta Comunale n° 25 del 20/03/2015, sottoscritto dagli interessati in data 02/04/2015 - Repertorio Comunale n. 706 di degli atti soggetti a registrazione, registrato all'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 14/04/2015 serie 2 n° 11.

#### ART. 22.6 - ZONA "G3" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SPORTIVE DI LIVELLO COMUNALE

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale già occupate da impianti sportivi pubblici o privati ma di uso pubblico e con quelle riservate alla costruzione di nuove attrezzature ed impianti sportivi coperti o scoperti, comunque sempre finalizzati al recupero dei fabbisogni arretrati e al soddisfacimento dei fabbisogni insorgenti in rapporto alla popolazione insediabile nel P.R.G. e nel rispetto dello standard minimo fissato al punto c) della lettera A) dell'articolo 46 della legge 47/78 modificata.

2') In tale zona è pertanto consentita la costruzione di impianti sportivi coperti e scoperti, attrezzature e manufatti per la pratica sportiva, il gioco, l'attività motoria e per il tempo libero purché non configurabili come strutture di carattere privatistico a fini di lucro e con esclusione esplicita di balere, dancings, discoteche, nights, sale da gioco ovvero locali allestiti specificamente per lo svolgimento del gioco lecito e dotati di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici, e strutture privatistiche assimilabili.

3') Gli interventi in tale zona sono di norma attuati dall'Amministrazione Comunale o da Enti e società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia. Qualora tuttavia si proceda attraverso assegnazione delle aree in concessione a terzi, si stipulerà apposita convenzione d'uso pubblico per l'utilizzazione delle aree e degli impianti da deliberare in consiglio comunale.

4') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e di urbanizzazione elencati e descritti all'articolo 18 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei criteri sopraesposti e con l'osservanza dei seguenti indici:

- a) S.m = superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- b) Q = massimo 30% della A.i (area di insediamento) come definita all'articolo 7.3 delle presenti norme;
- c) U.f = 0,30 mq/mq della A.i (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);
- d) V.l = quello esistente per le parti edificate;  $\geq 0.5$  per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- e) distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'evidenziazione grafica sulle tavole di P.R.G. di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- f) distanza minima dalle strade = quella esistente per le parti edificate; 5 m o limiti di arretramento del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- g) H max = ml. 10.50; 7.50 per la zona della piscina di Montecavolo e per le restanti zone sportive di Quattro Castella, Roncolo, Montecavolo poste a monte della pedemontana;
- h) aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della A.i;
- i) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private = vedi l'Art. 5;
- l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = vedi l'Art. 5;
- m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

5') Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadono edifici di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico o di valore ambientale, gli interventi sugli stessi dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute ai successivi articoli 24.7, 24.8 e 24.9 ovvero nella Disciplina Particolareggiata.

6') Le zone per attrezzature sportive e verde pubblico poste ad Ovest dell'area che, alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., risultava occupata dalla piscina di Montecavolo possono essere recintate con siepe arbustiva di essenze autoctone e rete metallica ed essere messe in relazione d'uso con l'area della piscina unicamente come parco pubblico alberato, escludendo qualsiasi tipo di edificazione e/o occupazione del suolo che preveda la realizzazione di attrezzature ed impianti anche se amovibili.

7') In particolare, le aree interne al comparto del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica integrato al Piano di Recupero sulle aree dell'ex Latteria Orologia, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 102 in data 14 dicembre 2006, oggetto di variante Parziale al PRG approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 46 in data 31/01/2006, e in seguito all'approvazione della 47 variante parziale al PRG sono classificate nelle seguenti zone omogenee:

- Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere (simbologia "E" – scuola primaria e palestra scolastica);
- Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere, con destinazione a parco, contraddistinta dalla relativa icona;
- Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale (palestra extrascolastica).

- Zona "D2" commerciale-direzionale edificata e di completamento (esercizi commerciali nelle tipologie degli esercizi di vicinato e di una medio piccola struttura di vendita alimentare);

Il progetto del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica oggetto della 47° variante al PRG ha previsto all'interno del comparto, le zone predette al fine di individuare le aree di pertinenza delle singole opere pubbliche o di uso pubblico nonché delle aree individuate per la costruzione del supermercato e degli esercizi di vicinato.

Il medesimo Piano o eventuali varianti al PRG, devono altresì individuare, sia all'esterno del perimetro del comparto, sia al suo interno, le aree destinate alla allocazione delle opere di urbanizzazione perequative la cui realizzazione è prevista a carico del Comune con finanziamento del soggetto attuatore dell'intervento previsto nella zona D2 come riportato nell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 approvato in Giunta con Delibera n° 17 in data 20/02/2015, e successivamente adeguato con alcune precisazioni con Deliberazione della Giunta Comunale n° 25 del 20/03/2015, sottoscritto dagli interessati in data 02/04/2015 - Repertorio Comunale n. 706 di degli atti soggetti a registrazione, registrato all'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 14/04/2015 serie 2 n° 11.

Nel rispetto dei parametri e degli indici di zona omogenea, nel comparto è ammessa una potenzialità edificatoria massima di 7.826 MQ di Superficie Utile, così ripartita:

- scuola primaria e palestra scolastica: Superficie Utile massima 3.976 MQ;
- palestra extrascolastica: Superficie Utile massima 1.200 MQ;
- medio-piccola struttura di vendita alimentare (sino a 1.500 mq di Superficie di Vendita): Superficie Utile massima 2.220 MQ;
- strutture con funzioni commerciali per esercizi di vicinato, artigianale di servizio alla persona, per attività direzionale, tramite recupero dell'immobile di valore storico-culturale dell'ex "Caseificio Orologia": Superficie Utile massima 430 MQ.

Il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica integrato a Piano di recupero deve definire:

- l'assetto viabilistico del comparto e la localizzazione delle infrastrutture e degli edifici in progetto salvaguardando i principali con visivi verso le prime quinte collinari con conseguente contenimento delle altezze degli edifici che non potranno in ogni caso superare i m. 10,00 per le attrezzature sportive (palestra extrascolastica) e di 6,50 m per la scuola elementare, e i 7,50 m per l'immobile da adibire a supermercato alimentare;
- il sistema dei parcheggi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali di connessione con il centro urbano;
- il sistema del verde pubblico e le connessioni con l'asta fluviale;
- le funzioni, gli usi e le quantità di superficie utile da riservare ad usi commerciali-direzionali e per servizi alla persona e artigianale per servizi alla persona da sottoporre a convenzione d'uso con la pubblica amministrazione nel rispetto delle quantità massime di superfici utile soprariportate e nei limiti di superficie di vendita degli esercizi commerciali nelle tipologie degli esercizi di vicinato e di una medio piccola struttura di vendita alimentare nonché, complessivamente, degli esercizi commerciali di interesse comunale in conformità a quanto previsto dal Titolo III delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 e della da esse richiamata D.C.R. 23 settembre 1999 n. 1253, avente ad oggetto "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", nel suo testo vigente;
- l'inserimento, nell'edificio di valore storico culturale del comparto, di usi commerciali, direzionali e artigianale di servizio alla persona ovvero di usi residenziali, in questo caso per un massimo di due alloggi e per una Superficie utile complessiva massima pari a mq 240
- la realizzazione delle opere di mitigazione degli impatti ambientali;
- l'individuazione delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte del Comune con finanziamento del soggetto attuatore dell'intervento produttivo quale onere perequativo a loro carico, in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 approvato in Giunta con Delibera n° 17 in data 20/02/2015, e successivamente adeguato con alcune precisazioni con Deliberazione della Giunta Comunale n° 25 del 20/03/2015, sottoscritto dagli interessati in data 02/04/2015 - Repertorio Comunale n. 706 di degli atti soggetti a registrazione, registrato all'Ufficio del Registro di Reggio Emilia in data 14/04/2015 serie 2 n° 11.

8') In particolare per l'area sita ad Orologia di Montecavolo, contraddistinta al catasto al foglio 18

Mappale 313, è ammessa la ristrutturazione del campo da tennis e del relativo servizio, a condizione sia sottoscritta tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale una convenzione nella quale la proprietà s'impegna: a regolamentare l'utilizzo dell'impianto sportivo non solo ai fini privatistici, oltre che improntata senza fini di lucro, e a cedere parte delle aree in proprietà classificate a verde pubblico esterne alla zona sportiva comprese tra gli immobili produttivi e il torrente Modolena.

#### ART. 22.7 - ZONA "G4" PER SERVIZI TECNOLOGICI O ANNONARI DI LIVELLO COMUNALE

1') Tale zona coincide con le aree già occupate o riservate alla costruzione dei servizi tecnologici oannonari di livello comunale quali autorimesse comunali, magazzini e rimesse per depositi vari della pubblica amministrazione, strutture edificate comunque conseguenti alla predisposizione dei servizi a rete ivi compresi i depuratori, laboratori e officine di riparazione della pubblica amministrazione, strutture pubbliche inerenti l'annona di livello comunale, cimiteri e strutture necessarie per l'igiene pubblica con esclusione comunque delle discariche pubbliche e degli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

2') In rapporto alle specifiche simbologie dei servizi riportate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in variante generale, in tale zona sono pertanto consentite le destinazioni d'uso afferenti la nuova costruzione e/o l'ampliamento degli impianti tecnologici eannonari, degli impianti igienico - sanitari, dei contenitori che servono a garantire il corretto esercizio delle funzioni di servizio di cui al precedente comma.

3') Gli interventi ammessi sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti al precedente articolo 18 e tutti quelli, anche non previsti, che si rendessero comunque necessari per garantire l'ampliamento, la razionalizzazione e l'adeguamento tecnologico dei servizi esistenti di livello urbano.

4') Se realizzati da soggetti diversi da Stato, Regione, Provincia o Comune detti interventi si attuano di norma previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo sulla scorta di progetti esecutivi nel rispetto delle previsioni zonali del P.R.G. in variante generale ed osservando le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade, dai centri abitati e dagli edifici aventi diversa destinazione previste all'articolo 10 delle presenti norme, ovvero riportate come specifici limiti di arretramento sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

5') Quando gli interventi di cui al precedenti commi si configurano come semplici operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria, sono attuabili previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo se dovuto in applicazione della vigente normativa in materia edilizia, nel rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio e del regolamento d'igiene vigenti nel Comune.

6') Nei casi in cui il P.R.G. non preveda specifiche zone omogenee, ovvero nei casi in cui quelle previste non siano sufficienti a garantire l'attuazione dei programmi degli Enti Pubblici e/o delle Società di gestione interessate, le modifiche che si rendono necessarie alla zonizzazione e/o alla normativa di piano devono essere adottate dal Consiglio Comunale secondo le modalità e le procedure di cui all'articolo 15 della Legge Rg. 47/78 modificata.

7') In particolare entro i perimetri di rispetto ai pozzi AGAC di prelievo delle acque pubbliche evidenziati nella cartografia di P.R.G. sono consentiti solo gli interventi funzionali al miglioramento del servizio ed erogazione delle acque potabili realizzati dall'Ente gestore competente, nonché quelli che non comportano inquinamento alle acque, ed in particolare sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- Dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia

effettuato sulla base di indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- Aree cimiteriali;
- Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda,
- Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- Gestione dei rifiuti;
- Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- Pozzi perdenti;
- Pascolo e stabulazione di bestiame.

#### ART. 22.8 - ZONA "G5" PER I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE

1') Tale zona coincide con le aree già occupate da parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria o generale e con le aree comunque riservate alla costruzione del sistema dei parcheggi pubblici o di uso pubblico di livello urbano, di quartiere o di complesso insediativo di cui al punto d) della lettera A) dell'articolo 46 della legge regionale 47/78 modificata.

2') Le aree costituenti la zona omogenea di cui al presente articolo sono di norma individuate sulle tavole di zonizzazione del Piano Regolatore in variante generale, sia per quanto concerne il soddisfacimento dei fabbisogni arretrati che insorgenti in rapporto agli abitanti insediabili nelle aree residenziali urbane e ai fabbisogni minimi delle aree produttive esistenti e di progetto.

3') In ogni caso, in sede d'intervento edificatorio vanno sempre rispettati gli standards minimi prescritti per ciascuna categoria di edifici all'articolo 5 delle presenti norme con possibilità di monetizzazione della quota parte dovuta di parcheggio pubblico (in conformità alle prescrizioni di cui agli articoli 4 e 5 delle presenti norme e degli articoli che regolamentano ciascuna zona omogenea) ed intervento sostitutivo del Comune da esercitarsi sulle aree appositamente individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in variante generale.

4') L'individuazione delle aree di parcheggio pubblico nell'ambito delle zone sottoposte nel P.R.G. ad intervento urbanistico preventivo o a comparto unitario d'intervento o a concessione edilizia onerosa convenzionata ha valore indicativo sia per quanto concerne l'ubicazione che per quanto concerne la quantità dovendosi, in dette zone, garantire comunque, per ciascuna destinazione d'uso dei fabbricati in progetto, le quantità minime richieste nella tabella di cui all'articolo 5 delle presenti norme e dovendosi predisporre la soluzione definitiva dell'assetto urbanistico del comparto in conformità ai progetti planivolumetrici approvati dal Consiglio Comunale.

5') Le aree di parcheggio pubblico sono inedificabili e non potranno essere occupate da costruzioni permanenti di nessun genere anche se amovibili o prefabbricate.

6') nei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e in quelli di pertinenza, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 5,00, con deroga per le zone omogenee "A1" (centro storico) e "B1" (residenziale di ristrutturazione soggetta a Disciplina Particolareggiata) della misura minima di 2,20 x 4,80.

7') le piazzole di ritorno evidenziate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. quando ricadono nelle zone omogenee F, G ed E sono indicative e potranno essere realizzate anche in difformità rispetto al disegno di dettaglio riportato sulla cartografia di piano purché ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche altimetriche e storiche dei luoghi eventualmente interessati.



8') le aree per parcheggio si intendono comprensive degli spazi di manovra, che dovranno avere profondità minima di mt 6,00 e saranno computabili come superficie a parcheggio solo nel caso esse siano distinte ed autonome rispetto agli spazi destinati alla viabilità.

Le aree destinate a parcheggi di U1 e U2 quando eccedono il numero di 6 posti auto devono prevedere la realizzazione ogni tre posti macchina di una aiuola avente superficie permeabile minima di 3 mq. di superficie permeabile e la piantumazione al suo interno di una pianta.

9') nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio, secondo le quantità (standard) fissate dai parametri di zona, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici – motociclo ogni quattro posti auto.

#### ART. 22.9 - ZONA "G6" PER LA VIABILITÀ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO STRADALE

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni zonali del P.R.G., sono destinate al recepimento, alla razionalizzazione, al potenziamento e alla nuova realizzazione del sistema stradale pubblico riservato alla circolazione delle persone e delle merci con mezzi omologati ai sensi di legge.

2') In tale zona sono pertanto consentiti tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa urbanistica e delle procedure vigenti nel comune.

3') In conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285, del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 modificato dal D.P.R. 16.4.1993 N. 147, le strade del P.R.G. sono classificate secondo le categorie evidenziate nella Tav. 6 in scala 1:10000, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento della edificazione sottoelencati con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nel regolamento allegato in calce al presente articolo:

a) strada extraurbana secondaria esistente di interesse statale - categoria "C" - limite arretramento dalla edificazione minimo = 40 m. fuori dai centri abitati; 10 m. entro i centri abitati;

b) strada extraurbana secondaria di progetto di interesse statale - categoria "C" - limite arretramento della edificazione minimo = 40 m.;

c) strada extraurbana secondaria esistente di interesse regionale - categoria "C" - limite arretramento della edificazione minimo = 40 m. fuori dai centri abitati; 10 m. entro i centri abitati;

d) strada extraurbana secondaria di progetto di interesse regionale - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 m.;

e) strade urbane ed extraurbane di interesse comunale esistenti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 m. fuori dai centri abitati; 5 m. o norme di P.R.G. entro i centri abitati;

f) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse locale o vicinale - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 m. fuori dai centri abitati; 5 m. o norme di P.R.G. entro i centri abitati;

g) strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 m. e norme specifiche di P.R.G.;

h) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della

edificazione minimo = 5 m. e norme specifiche di P.R.G.

4') Le strade extraurbane secondarie di interesse statale e di categoria "C" di cui al punto b) del precedente comma sono accessibili solo attraverso i nodi indicati sulle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 e la eventuale immissione di strade di categoria inferiore dovrà essere sottoposta a preventivo parere favorevole degli uffici competenti dell'Ente proprietario della viabilità primaria in argomento.

5') Le strade extraurbane secondarie di interesse regionale e di categoria "C" di cui al punto d) del precedente terzo comma, sono accessibili dai nodi riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 e dagli accessi veicolari esistenti e regolarmente autorizzati prima della data di adozione del P.R.G. in variante generale, fatte salve comunque le misure di razionalizzazione degli accessi carrabili esistenti specificatamente indicate sulle tavole di zonizzazione del medesimo P.R.G. Eventuali nuove immissioni sono consentite a distanza di 250 metri rispetto a quelle esistenti solo se regolarmente autorizzate dall'Ente pubblico competente e purché comunque conseguenti ad interventi edificatori inerenti l'utilizzo produttivo agricolo del territorio da attuarsi sempre nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G.

6') Le strade extraurbane di interesse comunale e di categoria "F" di cui al punto e) del precedente terzo comma sono accessibili in qualunque punto dai lotti edificati esistenti alla data di adozione del P.R.G. in variante generale e dalle nuove costruzioni agricole che verranno autorizzate dal comune nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G. medesimo. Anche per queste strade comunali è fatto divieto di aprire nuovi accessi carrabili in curva o in prossimità di curve e nei punti che comunque presentano scarsa visibilità in rapporto alle caratteristiche dei tracciati stradali esistenti e al contesto edificato.

7') Le strade extraurbane di interesse locale o vicinale e di categoria "F" di cui al punto f) del precedente terzo comma, sono accessibili in qualunque punto coi limiti e le prescrizioni dettate per le strade di interesse comunale di cui al precedente 6' comma;

8') Tutte le altre strade extraurbane di cui al punto g) del precedente terzo comma, se sono esistenti, sono accessibili dai lotti edificati alla data di adozione del P.R.G. in variante generale e da eventuali lotti interclusi specificatamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.; se invece sono di progetto, sono accessibili solo dai nodi disegnati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e dai lotti esistenti o di completamento previsti nel P.R.G. in fregio alla viabilità in argomento purché, in ogni caso, sia perseguito, previo accordo tra le ragioni confinanti, il criterio dell'accorpamento degli accessi che servono due lotti contigui.

9') Tutte le strade urbane di servizio ai lotti edificabili, di cui al precedente terzo comma, sono accessibili in qualunque punto da lotti edificati o edificabili salvaguardando comunque il sistema di mobilità ciclabile e pedonale pubblico o di uso pubblico riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

10') Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati o soppressi le immissioni e gli accessi carrabili esistenti che risultano non conformi alle norme e alle indicazioni grafiche del P.R.G.

11') Le caratteristiche tecniche minime richieste per le diverse categorie di strade di cui al presente articolo sono quelle illustrate nel nuovo codice della strada e nelle circolari illustrative in materia.

12') Tra le zone destinate alla viabilità sono comprese anche le fasce di rispetto stradale che vengono a determinarsi in funzione dei limiti di arretramento dell'edificazione individuati con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e che non risultano sottoposte a specifica retinatura di zona omogenea. Le fasce di rispetto stradale coincidono pertanto con le aree agricole comprese tra il ciglio stradale esistente o di progetto e la linea a tratteggio che evidenzia il limite minimo di arretramento della nuova edificazione.

13') All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, in tal modo determinate, l'indicazione grafica delle sedi stradali e dei nodi stradali, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo di intervento approvato dal comune e dall'ente pubblico che ne abbia competenza ai sensi di legge. Nell'elaborazione dei progetti esecutivi relativi alla viabilità di P.R.G., dovrà essere tenuto comunque in massimo conto l'esigenza di sviluppare tracciati scorrevoli e sostanzialmente rispettosi delle indicazioni di P.R.G. anche per quanto attiene le sezioni di progetto ed i sistemi di svincolo in corrispondenza degli incroci principali.

14') Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada; a tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti dai progetti approvati; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti se demoliti, possono essere eventualmente ricostruiti solo nel rispetto dei limiti di arretramento del PRG.

15') In dette fasce e nelle zone agricole normali ad esse adiacenti è invece consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia e ai provvedimenti regionali conseguenti. Ove l'indicazione di stazione di servizio e rifornimento sia specificatamente indicata con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., la costruzione della stessa può anche avvenire a titolo permanente, fermo restando l'obbligo di richiedere i pareri prescritti per legge e di condizionare la realizzazione a titolo abilitativo convenzionato: gli usi ammessi nell'ambito di dette stazioni di rifornimento saranno definiti in sede di convenzione da attuarsi comunque rispettando un U.f di 0.20 mq/mq per gli impianti coperti.

Per la stazione di rifornimento sita a lato della circonvallazione nord della frazione di Montecavolo, già indicata con apposita simbologia nella Tav. 8D di zonizzazione, oggetto della 17<sup>a</sup> variante parziale al PRG con la quale si è ampliata l'area pertinenziale della stazione di servizio estendendola su tutta la proprietà del richiedente la variante, si precisa che l'area inserita in sede di variante può essere utilizzata solo esclusivamente per la realizzazione di ampliamento della stazione di servizio esistente, detto ampliamento potrà essere assentito solo se contestuale al potenziamento dell'area esistente con impianto di distribuzione di gas metano per autotrazione ovvero ad avvenuta realizzazione di detto potenziamento.

16') Le fasce di rispetto relative alla viabilità di progetto indicata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta delle aree comprese nella fascia.

17') Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio alla viabilità esistente e di progetto, in caso di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti esterni ai perimetri di zona omogenea "A" o "B1" (soggette a specifica disciplina particolareggiata), dovranno rispettare i limiti minimi di arretramento dettati nel regolamento allegato in calce al presente articolo.

18') Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi tesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate dal P.R.G.

19') Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del P.R.G. e che non sono sottoposti a specifica retinatura di zona omogenea edificabile, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile sempreché l'edificio oggetto dell'intervento edilizio non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi d'intervento sulla rete viabilistica previsti dagli enti pubblici nel periodo di validità del P.R.G. in variante generale.

20') Interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazioni, incremento di volume e/o

superficie utile, cambi di destinazione delle superfici edificate alla data di adozione del P.R.G. in variante generale, nonché demolizioni e ricostruzioni possono parimenti essere consentiti ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale a condizione che:

a - i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale;

b - non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dall'ente pubblico nel periodo di validità del P.R.G.;

c - l'entità degli ampliamenti e delle sopraelevazioni per gli edifici extragricoli non comporti incrementi superiori al 20% rispetto alle quantità volumetriche e/o di superficie edificata esistente con possibilità tuttavia di costruire almeno un alloggio minimo funzionale di 150 mq di SU per ogni lotto edificato e fermo restando che non può essere ridotta la distanza dal ciglio strada del fabbricato esistente;

d - gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici agricoli funzionali all'attività produttiva avvengono nel rispetto delle norme proprie della zona agricola e siano localizzati in modo da non ridurre la distanza del fabbricato dal ciglio stradale;

e - nel caso di demolizione totale e ricostruzione, il nuovo edificio sorga nel rispetto dei limiti di arretramento del P.R.G.;

f - i progetti d'intervento siano sottoposti alla discussione del consiglio comunale che dovrà esprimersi con atto deliberativo da pubblicare all'Albo Pretorio ai sensi della legge comunale e provinciale vigente.

ALLEGATO : PRESCRIZIONI E DISTANZE STABILITE DAGLI ARTT. 16, 17, 18, 19 E 20 DEL  
NUOVO CODICE DELLA STRADALE E DAGLI ARTT. 26, 27; 28 E 29 DEL REGOLAMENTO

Prescrizioni e distanze stabilite  
dagli art. 16, 17, 18 ,19, 20 del Nuovo Codice della strada e  
dagli art. 26, 27, 28, 29 del Regolamento

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
16	I	26	I	<i>Fuori dal centro abitato</i> , per aprire un canale, fosso o eseguire qualunque escavazione, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla sua profondità e comunque non inferiore a m. 3
16	I	26	II	<p><i>Fuori dal centro abitato</i>, per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una nuova costruzione a seguito di integrale demolizione, ampliare una costruzione, fronteggiante la strada, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 60 per strade di tipo A;</li> <li>- m 40 per strade di tipo B;</li> <li>- m 30 per strade di tipo C;</li> <li>- m 20 per strada (non vicinale) di tipo F;</li> <li>- m 10 per strada vicinale di tipo F.</li> </ul> <p>In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice.</p>
16	I	26	II-bis	<p><i>Fuori dal centro abitato</i>, all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una costruzione a seguito di integrale demolizione o ampliare una costruzione, fronteggiante la strada, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 30 per strade di tipo A</li> <li>- m 20 per strade di tipo B</li> <li>- m 10 per strade di tipo C</li> </ul> <p>In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve raggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2 del Codice.</p>

16	I	26	II-ter	Non sono stabilite distanze minime ai fini della sicurezza della circolazione stradale per: - le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione; - le strade di tipo F nel caso in cui la comma 2-bis.
----	---	----	--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
16	I	26	II-quater	<i>Fuori dal centro abitato</i> , per costruire o ricostruire un muro di cinta, di qualsiasi materiale o consistenza, lateralmente alle strade, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a: - m 5 per strade di tipo A e B - m 3 per strade di tipo C e F In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità dell'art. 16 comma 2 del Codice.
16	I	26	II-quinquies	Non sono stabilite distanze minime, ai fini della sicurezza della circolazione stradale per: - le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione; - le strade di tipo F, nel caso in cui al comma 2-quater.
16	I	26	III	<i>Fuori dal centro abitato</i> , per impiantare alberi di alto fusto la distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art.16 comma 2, del Codice.

16	I	26	IV	<i>Fuori dal centro abitato</i> , per impiantare siepi vive, anche a carattere stagionale, di altezza non superiore a 1 m, ovvero per realizzare recinzioni, sempre di altezza non superiore a 1m, costituite da siepi morte, in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti fissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a m 1. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice.
16	I	26	V	<i>Fuori dal centro abitato</i> , per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 m sul terreno, ovvero per realizzare recinzioni di altezza superiore a 1 m sul terreno, costituite da siepi morte, in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a m 3; tale distanza deve essere osservata anche per le recinzioni di altezza inferiore a 1 m dal suolo se realizzate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice.

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
16	III			<i>Fuori dal centro abitato</i> , in corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di manufatti in elevazione. Le fasce di rispetto da associare alee rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.



17	I	27	I	<i>Fuori dal centro abitato</i> , nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m, si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26. Nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea tracciata alla distanza dal confine stradale indicato dall'art. 26 in base al tipo di strada ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
18	I	28	I	<i>Nel centro abitato</i> , per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una costruzione a seguito di integrale demolizione o ampliare una costruzione esistente fronteggiante la strada, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a: - m 30 per le strade di tipo A - m 20 per le strade di tipo D. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 18 comma 2, del Codice.
18	I	28	II	Per le strade di tipo E ed F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza stradale.
18	I	28	III	<i>Nel centro abitato</i> , in assenza di strumento urbanistico vigente, per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una costruzione a seguito della sua integrale demolizione o ampliare una costruzione esistente fronteggiante la strada, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a: - m 30 per le strade di tipo A - m 20 per le strade di tipo D ed E - m 10 per le strade di tipo F. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 18 comma 2, del Codice.

CODICE		REGOLAMENTO	
ART.	COMMA	ART.	COMMA

18	III			<i>Nel centro abitato</i> , in corrispondenza di intersezioni a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell' Ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa. Le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.
18	IV	28	IV	<i>Nel centro abitato</i> , per costruire o ricostruire muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a: - m 3 per le strade di tipo A - m 2 per le strade di tipo D. Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell' Ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
		28	V	Per le altre strade, per quanto previsto dal comma IV, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
19	I			Per la realizzazione di tiri a segno, di opifici o depositi di materiale esplosivo, gas o liquidi infiammabili, di cave coltivate mediante l'uso di esplosivo, nonché di stabilimenti che interessano comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità della circolazione stradale, la distanza dalle strade da osservare è stabilita dalle relative disposizioni di legge e, in difetto di esse, dal Prefetto, previo parere tecnico degli Enti proprietari della strada e dei vigili del fuoco.
20	II	29	I	<i>Fuori dai centri abitati</i> l'ubicazione dei chioschi, edicole o altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni di cui all'art. 26 commi 4 e 5 del Regolamento e art. 16, comma 2, e 20, comma 2, del Codice
20	III			<i>Nei centri abitati</i> l'occupazione dei marciapiedi con chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purchè in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2m. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni di cui all'art. 18, comma 2 del Codice.

## ART. 22.10 - ZONA "G7" FASCE DI AMBIENTAZIONE STRADALE

1') Al fine di contenere, ridurre e mitigare gli impatti conseguenti alla realizzazione della variante alla strada statale 63 nel centro frazionale di Puianello, rappresentata nelle tavole di zonizzazione del vigente PRG 8G e 8H in scala 1:2000 e 7C in scala 1:5000, è individuata una specifica zona destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.

2') Compatibilmente con i vincoli progettuali e finanziari degli Enti preposti alla realizzazione di tali opere, le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite insieme al sedime dell'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata unitariamente integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere, con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

3') Gli interventi di ambientazione comprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di alberature, utilizzando essenze di latifoglie e/o essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
- il divieto di installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi di sosta stradale;
- la realizzazione di movimenti di terra per conseguire un corretto inserimento dell'infrastruttura in progetto con l'attuale andamento naturale del terreno;
- la realizzazione delle opere per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane;
- la sistemazione a prato, con l'eventuale piantumazione di arbusti di variegata essenze, nelle aree di recupero ambientale residuali poste ai margini della fascia di ambientazione;
- qualora si presenti la necessità, dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali aree di compensazione ecologica, consistenti nella creazione di sistemi vegetazionali sostitutivi di quelli eventualmente manomessi dalla realizzazione della stessa infrastruttura;

4') Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al comma 3, dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

## ART. 23 - ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA

### (CRITERI GENERALI D'INTERVENTO)

1') Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee E di cui all'Art. 2 del D.M. 2/4/1968 N. 1444 sottoposte alle disposizioni dell'art.6 del PTCP e coincidono con le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'uso produttivo agricolo - zootecnico e/o forestale o recuperabili a tali usi, e con le aree riservate all'esercizio delle attività agricole connesse alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli della zona agraria comunale e dei comuni contermini.

### ART. 23.A - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

1') Nelle zone agricole sono consentite esclusivamente le attività pertinenti all'uso agricolo - zootecnico e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti.

2') Pertanto nelle zone agricole in conformità alle specifiche contenute in ciascun articolo di zona sono ammesse le seguenti costruzioni ed i seguenti interventi:

A1 - abitazioni rurali e relativi spazi di servizio residenziale per i soggetti singoli o associati indicati all'Art. 23.B e per i loro familiari;

A2 - costruzioni rurali di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e/o interaziendali quali:

- fienili, depositi di prodotti agricoli, magazzini e strutture ad essi assimilabili;

- ricoveri per macchine e/o attrezzi agricoli, officine di riparazione delle macchine agricole, relativi spazi interni di servizio quali banchine di carico, deposito di carburante e locali di lavaggio se esistenti alla data di adozione del PRG;

- ricoveri per allevamento di animali domestici per autoconsumo quali pollai, porcili, conigliere, colombaie e locali assimilabili;

A3 - allevamenti zootecnici aziendali e/o interaziendali con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tale attività;

A4 - allevamenti zootecnici intensivi con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento delle attività purché già insediati alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.;

A5 - impianti produttivi aziendali o interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, edifici per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio) a condizione che per i nuovi impianti e per l'ampliamento di quelli esistenti sia possibile allacciarsi alla pubblica fognatura depurata;

A7 - serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture vegetali legate allo sfruttamento del suolo produttivo agricolo (serre fisse di tipo aziendale);

A9 - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali opere di difesa idraulica, canali di bonifica, strade poderali e/o interpoderali, strade forestali, bacini artificiali;

A10 - lagoni di accumulo per i liquami zootecnici esistenti al 31/12/2015;

A11 - altre opere di trasformazione del suolo agricolo quali: attività di silvicoltura, di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche ed operazioni agronomiche.

Altri usi ammessi in tutte le zone agricole:

nei limiti in cui non alterino la dominanza dei caratteri di ruralità, siano sostenibili sul piano del carico urbanistico generato e la presenza di adeguata viabilità, previa valutazione preventiva ai sensi art. 21 della LR 15/2013 e subordinatamente al recupero di manufatti edilizi esistenti di tipologia non incongrua rispetto al contesto, sono inoltre ammessi, in tutte le zone agricole, i seguenti usi:

- impianti sportivi e ricreativi per le attività all'aria aperta, che comportino impermeabilizzazioni minimali e solo se connessi al contestuale recupero di fabbricati esistenti,
- attività di allevamento e custodia di animali non impiegati per le produzioni alimentari;
- attività vivaistiche e relativi spazi di vendita;
- attività didattiche, ludiche, culturali, socio-assistenziali e sanitarie, studi professionali o artistici, sale di rappresentanza sedi di associazioni e simili, attività finalizzate alla tutela/promozione delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, artigianato artistico, esercizi commerciali non eccedenti la dimensione delle strutture di vicinato, attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività ricettive e per il turismo rurale.

sono inoltre ammessi

- impianti di pubblica utilità, tecnologici, puntuali ed a rete e relativa viabilità di servizio, viabilità podereale ed interpodereale,
- orti familiari;
- opere di mitigazione ambientale e dotazioni ecologiche che non comportino edificazione;
- bacini polivalenti a funzionalità ecologica definiti dall'art. 85 comma 4 delle NA del PTCP.

A tal proposito si specifica quanto segue:

per recupero dei fabbricati esistenti si intendono anche gli interventi di ristrutturazione edilizia secondo la definizione dell'art. 18.5 delle NTA, applicabile pertanto anche alla demolizione e ricostruzione a parità di volume e con la sostanziale conferma dell'area di sedime. Tale tipologia di intervento prevedendo il cambio d'uso, è ammissibile alle condizioni sancite dal D.P.R. 380/2001 (lettera d-ter, comma 4 art. 16) .

Il contributo straordinario, previsto dal DPR 380/2001, finalizzato ad assicurare il miglioramento della qualità urbana e/o delle dotazioni territoriali comunali, andrà calcolato sul maggior valore del presunto valore catastale dell'immobile risultante a seguito della trasformazione, da versarsi nella misura dell'75% al momento della presentazione del titolo edilizio e da conguagliarsi sul reale valore attribuito dal catasto alla richiesta dell'agibilità dei locali.

La valutazione preventiva ai sensi art. 21 della LR 15/2013 dovrà valutare la compatibilità dell'intervento in relazione alle principali matrici ambientali (accessibilità, scarichi idrici, raccolta rifiuti, consumo di suolo, impermeabilizzazione delle superfici, rumore, compatibilità paesaggistica...).

In particolare per le zone non servite da pubblica fognatura, qualora siano previsti scarichi di acque reflue, dovrà essere allegata una relazione contenente la valutazione complessiva del carico inquinante futuro in abitanti equivalenti, l'individuazione dell' idoneo corpo idrico ricettore e dei sistemi di depurazione conformi alla normativa vigente in relazione alla natura e tipologia delle acque reflue prodotte.

Per gli impianti sportivi/ricreativi, o per attività ludico/didattiche o altri usi che possono prevedere possibili sorgenti di rumore, qualora siano presenti fabbricati potenzialmente ricettori, dovrà essere prodotto uno specifico studio di valutazione dell'impatto acustico indotto

#### ART. 23.B - SOGGETTI AVENTI TITOLO AD INTERVENIRE NELLE ZONE AGRICOLE

- 1') hanno titolo ad intervenire in zona agricola, i seguenti soggetti singoli o associati:

Relativamente agli interventi di NC:

2) Imprenditore agricolo professionale (IAP) – colui il quale in possesso di conoscenze e competenze professionali dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. (art. 1 del D.lgs. 29/03/2004 n.99 e s.m.i)

E' previsto il riconoscimento di IAP anche alle società di persone, di capitali o cooperative che abbiano come oggetto esclusivo l'esercizio dell'attività agricola di cui all'art.2135 cc e per i quali sussistano i requisiti di cui al D.lgs. 29/03/2004 n.99.

Lo IAP deve essere in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata dagli organi competenti,

Relativamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

tutti i soggetti in possesso dei requisiti abilitanti alla richiesta di rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edilizi ai sensi delle leggi vigenti.

**ART. 23.C - INTERVENTI CONSENTITI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1') Nelle zone agricole sono ammessi, nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G., tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e sul suolo, elencati e descritti all'articolo 18 delle presenti NTA da attuarsi per intervento diretto o preventivo secondo gli strumenti di attuazione sottoelencati:

nuova costruzione: strumenti d'intervento preventivo:

1 Programma di riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRA);

interventi su fabbricati esistenti: strumenti d'intervento diretto:

2 Tutti gli interventi edilizi previsti dalla vigente legislazione in materia edilizia;

3 ampliamento dei volumi produttivi esistenti come specificato al seguente comma;

2') per le aziende agricole che intendano realizzare uno o più fabbricati di servizio o produttivo con volumetria fino al 20% delle volumetrie produttive già esistenti nel nucleo aziendale edificato è possibile effettuare l'intervento senza la presentazione del PRA. Tale possibilità è praticabile fino al raggiungimento della volumetria complessiva valutata all'interno degli elaborati relativi al primo intervento.

3') Anche nel caso di titolo abilitativo gratuito l'attuazione dell'intervento è comunque subordinata all'esistenza o all'impegno a realizzare le necessarie opere di urbanizzazione primaria da parte degli interessati ed è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione, per quanto attiene la precisazione e l'impegno al mantenimento delle destinazioni d'uso previste nel progetto d'intervento.

**ART. 23.D - FORMAZIONE, APPROVAZIONE E CONTENUTI DEI PROGRAMMI DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA (PRA)**

La realizzazione di nuovi edifici residenziali e per servizi agricoli, nel rispetto delle condizioni previste al successivo articolo 23.1 è ammessa solo in ragione di specifici programmi di riconversione o

ammodernamento dell'attività agricola (PRA).

Il PRA è lo strumento attraverso il quale viene dimostrata la coerenza tra l'intervento edilizio e il complesso degli interventi di programmazione aziendale finalizzati al miglioramento della competitività dell'azienda agricola.

Attraverso il PRA vengono documentati gli interventi di carattere strutturale (relativi alle colture e agli allevamenti) finalizzati al miglioramento della competitività dell'azienda e le modalità di gestione della stessa mirate alla sostenibilità della produzione agricola attraverso la tutela delle risorse ambientali.

Il PRA viene presentato dal titolare dell'azienda agricola che si impegna attraverso specifica convenzione, sia alla realizzazione degli interventi strutturali di ammodernamento aziendale sia alla realizzazione di interventi di miglioramento e mitigazione ambientale.

Il PRA dovrà contenere, una relazione geologico sismica al fine di verificare le condizioni di ammissibilità dell'intervento edilizio anche in rapporto alla eventuale ricaduta dell'ambito agricolo nelle zone indicate dalla Delibera Giunta Regionale n. 1300 del 1/08/2016 - Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel settore urbanistico.

#### Programma di riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRA)

Tale piano è inoltre obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle relative norme di ambito;
- per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il Piano di Sviluppo sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla conservatoria degli Atti Immobiliari;
- per le aziende agricole ricadenti all'interno delle strutture insediative storiche non urbane (art. 24.1 delle presenti NTA) che intendano realizzare interventi di nuova costruzione;

Nei casi in cui il PRA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai 10 anni. Per tale durata il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difforni da quanto previsto nel Piano approvato ovvero proporre variante allo stesso.

2) Hanno titolo a presentare i PRA i soggetti di cui al precedente art. 23.B comma1.

4') Il PRA ha il compito di definire i programmi d'intervento edificatorio e di conduzione aziendale nel rispetto delle disposizioni dalle presenti norme.

6') Gli interventi edilizi previsti dal PRA dopo l'approvazione del Piano stesso nelle forme di legge, sono comunque attuati previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

9') Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque intervento edilizio in esso previsto è subordinato all'approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo.

10') Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata, entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.

## ART. 23.E – UNITÀ MINIME D'INTERVENTO PER LE ZONE AGRICOLE

1') Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in zona agricola si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore, coltivatore diretto purché tutti in possesso della qualifica di IAP) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria agricola e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.lgs. 228/2001 e s.m.i..e del D.lgs. 29/03/2004 n.99.

2') Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 9 10 anni.

3') ai fini di cui al comma 1, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di zone agricole, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini.

4') I fondi e gli appezzamenti di cui al comma 2, anche ineditati, di proprietà o in disponibilità dell'azienda agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo e di accorpamento ad altra azienda agricola.

5')I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di un'unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. I fondi o gli appezzamenti agricoli la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, devono essere chiaramente identificati tramite planimetria e restano ineditabili per 30 anni anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di ineditabilità viene regolamentato mediante sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione da parte dei soggetti come identificanti al comma 1, previa presentazione di una relazione tecnica, documentante la presenza di esigenze organizzative aziendali e corredata da tutte le planimetrie e degli estratti catastali dei terreni vincolati; l'atto d'obbligo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.

6') Il vincolo trentennale di ineditabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi;

7') Ai fini della formazione dell'unità di intervento e per il calcolo degli standards e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in zone a vincolo speciale o di ineditabilità quali, ad esempio, le aree di rispetto all'abitato, di rispetto paesaggistico, di rispetto ai fiumi e ai canali, alle strade, alle ferrovie e di vincolo idrogeologico, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli articoli che regolamentano ciascuna zona omogenea.

8') Tutte le superfici computate per il dimensionamento aziendale dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000.

9') In conformità al PTCP, gli interventi di nuova costruzione, sia di tipo produttivo che di unità residenziali, dovranno di norma, essere ubicati nel centro aziendale dove già insistono fabbricati preesistenti. In assenza di questi, dovrà essere valutata all'interno dei terreni a disposizione dell'azienda la posizione più idonea rispetto ai valori paesaggistici ed ambientali.



#### ART. 23.F - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI STANDARDS INSEDIATIVI NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE

1') Quando un'unità di intervento sia formata, per effetto dei disposti di cui all'articolo 23.E, da appezzamenti di terreno aventi diversa zonizzazione agraria, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi va sempre fatta rispettando i vincoli di intervento e i vincoli colturali dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuna delle zone agricole in cui si articola la zona omogenea "E".

2') Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti zonali che, per effetto dei disposti normativi specifici di zona, ammettono l'intervento per il quale si avanza la richiesta di titolo abilitativo.

#### ART. 23.G – TIPOLOGIE AZIENDALI

1') Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le tipologie aziendali vengono classificate in base alla produzione lorda vendibile (P.L.V.) "prevalente" nelle tre annate agrarie precedenti l'inoltro dell'istanza di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e si distinguono in:

- a) aziende ad ordinamento intensivo: nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% da colture intensive orticole, ortofrutticole, florovivaistiche;
- b) aziende vitivinicole: nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla coltura della vite ed eventualmente dalla produzione del vino;
- c) aziende zootecniche: nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla produzione di latte, carni, formaggi;
- d) aziende estensive: nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla produzione di cereali, foraggi, ecc... non reimpiegati in azienda;
- e) aziende ad ordinamento combinato: nelle quali la P.L.V. è determinata da diversi ordinamenti colturali nessuno dei quali raggiunge il 60% del totale della P.L.V.

#### ART. 23.H – ALLEVAMENTI INTENSIVI ESISTENTI

1') Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono considerati allevamenti intensivi quelli che superano gli standards insediativi ammessi dalle presenti norme per gli allevamenti aziendali ed interaziendali.

2') Gli allevamenti intensivi esistenti sono localizzati nell'ambito delle zone agricole specifiche, individuate con apposita retinatura sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., e regolamentate al successivo articolo 23.10 (allevamenti suinicoli intensivi).

#### ART. 23.I - INDICI E MODALITÀ DI SPANDIMENTO DEI LIQUAMI SUL SUOLO AGRICOLO

1) Lo spandimento dei liquami può essere effettuato esclusivamente su suolo agricolo e deve essere finalizzato ad una corretta pratica di utilizzazione agronomica (fertirrigazione) nel rispetto delle leggi vigenti in materia, dei Piani Regionali e Provinciali di tutela delle acque nonché, ove più restrittive, delle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene vigente.

2') Ai fini del computo delle superfici idonee allo spandimento non potranno essere computate :

- le aree comunque comprese nei perimetri di territorio urbanizzato;
- le aree ricadenti all'interno del sistema forestale del PTCP;
- le aree agricole poste su frane attive;
- le aree agricole con pendenza superiore al 20%;
- le aree agricole poste a meno di 100 m. dal perimetro del centro abitato;
- le zone d'acqua e le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- le zone di protezione dei pozzi per il prelievo di acqua per il consumo umano delimitate dai perimetri specifici riportati nella cartografia di P.R.G.;
- le zone a vincolo idrogeologico se non già comprese nella carta provinciale degli spandimenti.

3') La nuova costruzione e/o l'ampliamento di fabbricati rurali destinati ad allevamenti suinicoli aziendali integrativi sono consentiti, nel rispetto degli indici di zona omogenea, solo se vengono rispettati sui terreni aziendali interessati gli indici di spandimento massimi consentiti dalle Leggi Regionali vigenti in materia.

#### ART. 23.L - FABBRICATI RURALI PER ALLEVAMENTI AZIENDALI MISTI ED INTERVENTI EDIFICATORI COMBINATI.

1') Nei casi di aziende con una pluralità di allevamenti animali, la presenza o la costruzione "ex novo" di una superficie utile destinata o da destinare ad un determinato tipo di allevamento, comporta sempre il vincolo di una quota di terreno agricolo corrispondente in rapporto agli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio e di spandimento ammessi dalle presenti norme.

2') Pertanto il carico animale che si determina sull'unità di intervento (intera superficie dell'azienda) per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo, non potrà superare i limiti massimi fissati dalle presenti norme.

3') Allo stesso modo la superficie utile che viene a determinarsi su un'azienda per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo non potrà superare i massimi ammessi dalle presenti norme.

#### ART. 23.P - ZONAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

1') Il territorio rurale si suddivide nelle seguenti sotto zone:

- Zona "E1" agricola normale e disciplina del territorio rurale(Art.23.1);
- Zona "E2" agricola di rispetto all'abitato (Art.23.2);
- Zona "E5" agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art.23.5)
- Zona "E7" agricola di particolare interesse paesaggistico - ambientale (Art.23.7);
- Zona "E8" agricola di tutela naturalistica (Art.23.8.);
- Zona "E9" agricola per caseifici sociali (Art.23.9);
- Zona "E10" agricola per allevamenti suinicoli intensivi (Art.23.10);
- Zona "E11" agricola per allevamenti zootecnici intensivi esistenti (Art.23.11);
- Zona "E12" agricola per le casse di espansione del Torrente Crostolo (Art.23.12);
- Zona "E13" agricola di tutela agronaturalistica (Art.23.13);

#### ART. 23.1 - ZONA "E1" AGRICOLA NORMALE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

1') Le disposizioni del presente articolo valgono per tutte le zone del territorio rurale di cui al precedente articolo 23 P, fatti salvi le tutele e le limitazioni contenute nella successiva articolazione delle diverse zone agricole;

2') Sono ammessi tutti gli usi previsti dall' Articolo 23.A:

3') Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione, recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, meglio precisati all'Art. 18 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a) S.m = superficie minima d'intervento: le superfici minime per gli interventi edificatori inerenti gli usi A1; A2; A3; A5; A7; sono quelle del seguente prospetto:

TIPOLOGIE AZIENDALI	SUP. MINIMA PER L'AZIENDA ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA 51° VAR. P.R.G.	SUP. MINIMA PER AZIENDA FRAZIONATA o INSEDIATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA ADOZIONE DELLA 51° V P.R.G.
AZIENDA ORTICOLA ORTOFRUTTICOLA ORTOFLOROVIVAISTICA	4 ha	4 ha
AZIENDA VITIVINICOLA	4 ha	5 ha
AZIENDA ZOOTECNICA	6 ha.	12 ha
AZIENDA ESTENSIVA	10 ha	18 ha
AZIENDA AD ORDINAMENTO COMBINATO O MISTO	6 ha	12 ha

Superfici utili residenziali massime (S.u.r. comprensiva di esistente + progetto)

b1) S.u.r. in caso di **edificazione di una nuova abitazione**: 130 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 4 unità + dotazione massima di servizi pari al 100% della Su;

b2) S.u.r. in caso di **recupero di fabbricati colonici esistenti**: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico (parti residenziali e parti produttive e/o di servizio) con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano sul fondo agricolo a "part-time"; in ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto b1) se risultassero più favorevoli.

Sono ammessi, nel rispetto dei sopracitati indici edificatori, gli interventi di ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati destinati a residenza agricola, in edifici non soggetti ad intervento conservativo.

c) Superfici utili per servizi agricoli:

200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.

d) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali:

30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo assoluto di 400 mq per azienda.

e) Superfici utili per l'allevamento zootecnico prevalente e la stabulazione (esistente + progetto):

U.f = 0.015 mq/mq

f) H max: altezza massima ammissibile:

- per gli edifici residenziali: m 7.50, o quella esistente + 20% se superiore;

- in relazione alle documentate esigenze per i fabbricati di servizio, per gli edifici di stabulazione e per i volumi tecnici.

g) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:

g1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;

g2) per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalle zone d'acqua, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona omogenea:

- 5 m per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo

- per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia:

TIPO DI		DISTANZE							
		da abitazione rurale		da confini di proprietà		da confine di zona		da centri abitati	
		letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame
Peso vivo allevato espresso in quintali	< 80	30	30	15	15	-	-	100	100
	80 - 400	30	50	30	50	-	-	100	200
	400 - 1000	50	50	50	50	50	50	200	200
	> 1000	50	100	50	100	50	50	500	500
<b>Lagoni</b>		-	80	-	80	-	300	-	500
<b>Concimaie</b>		25	-	20	-	30	-	100	-

h) VI = indice di visuale libera:  $\geq 1$  ovvero quella esistente se inferiore.

4') A corredo dei progetti edilizi d'intervento, per la nuova costruzione e/o l'ampliamento di superfici utili destinate all'allevamento zootecnico dovrà essere prodotta una relazione che, in base alla legislazione vigente, dimostri il carattere aziendale e non intensivo dell'allevamento, verifichi le condizioni di tutela dall'inquinamento e contenga precise indicazioni progettuali relativamente:

- al tipo di stabulazione adottato e al numero di capi esistenti e previsti e al conseguente tipo di deiezioni prodotte;
- alle modalità costruttive ed ai volumi delle vasche di raccolta dei liquami
- alle modalità di stoccaggio e di asportazione di tutte le deiezioni;
- ai volumi d'acqua presumibilmente prelevati e consumati.
- agli scarichi idrici eventualmente prodotti dalla attività agricola;

Per allevamento aziendale si considera l'allevamento che determina il reddito principale dell'azienda agricola, mentre per allevamento integrativo, si intende l'allevamento che fornisce un reddito integrativo alla azienda agricola che non può superare il reddito principale.

5') per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per destinazioni d'uso non

connesse con l'esercizio di attività agricole, fatte salve le vigenti normative sovraordinate, valgono le seguenti prescrizioni:

- edifici con originaria funzione abitativa: possibile la riconversione a residenza civile,
- edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa: sono possibili gli interventi di recupero finalizzati all'attività dell'azienda agricola multifunzionale e gli usi previsti all'art.23.A delle presenti norme. La riconversione a residenza dei fabbricati con originaria funzione produttiva è possibile per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniali classificati nel vol. 6B - disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1",

6') Modalità d'intervento:

a) per gli edifici che il presente piano classifica di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico e di valore ambientale segnalati in cartografia, i tipi di intervento sono definiti nelle apposite schede contenute nel volume 6B - disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1" ed è sempre richiesto il rispetto delle prescrizioni e dei criteri di recupero di cui agli articoli 24.7, 24.8 e 24.9 delle presenti NTA,

b) in tutti gli altri casi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, cambi di destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle altre norme del presente piano senza aumentare il numero degli alloggi già esistenti.

Le possibilità di ampliamento ammissibili sono:

per i fabbricati destinati a residenza agricola non soggetti ad intervento conservativo, quelle indicate al punto b del comma 3') del presente articolo (indici di zona agricola),

per i fabbricati destinati a residenza diversi da quelli precedenti, dotati di un solo alloggio di dimensione inadeguata (inferiore ai 130 mq. di Superficie utile) è ammissibile il raggiungimento di tale dimensione, tale possibilità non si applica ai manufatti condonati con originaria funzione parzialmente abitativa.

La possibilità di ampliamento realizzabili, in applicazione del precedente capoverso, eventualmente superiore al 20% del volume esistente non è ammissibile nelle zone agricole E5 – zone agricole di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone E 13 - zone di tutela agro naturalistica.

Per i fabbricati produttivi destinati ad attività artigianali e produttive diverse da quelle agricole, legittimamente insediate alla data di adozione della 51 variante al PRG (28/12/2017), è consentito il mantenimento degli usi in essere e la riqualificazione funzionale ed edilizia degli immobili interessati, in relazione alle esigenze di prosecuzione e riqualificazione ambientale ed igienico-sanitaria dell'attività in atto, tramite anche l'ampliamento del 20% dei volumi interessati da tali attività."

Per la generalità dei fabbricati residenziali, dovrà essere assicurata una adeguata dotazione di servizi alla residenza (garages nella misura minima stabilita dall'Art. 5 delle presenti N.T.A., cantine, lavanderie, stenditoi, legnaie, e altri locali di servizio alla residenza aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Regolamento Edilizio) nella percentuale minima del 50% della Superficie Utile specificatamente abitabile come civile abitazione di ogni alloggio; al raggiungimento della suddetta dotazione minima di intervento alla residenza non potranno contribuire le tettoie, le baracche e altri manufatti precari che andranno, viceversa, obbligatoriamente demoliti;

Nel caso di recupero a fini residenziali di fabbricati di interesse storico testimoniale di cui alle schede operative contenute nel volume 6B, il numero massimo di alloggi ricavabili, al fini di mantenere riconoscibili le tipologie della architettura rurale tradizionale:

fino a 3 alloggi per fabbricato nel caso di impianto originario costituito da casa a blocco ad elementi giustapposti, detti porta morta;

fino a 4 alloggi nel caso di impianto originario a corte aperta con 2 corpi di fabbrica contrapposti o a "L";

fino a 6 alloggi nel caso di impianto originario a corte aperta ad "U" o chiusa.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno un posto auto coperto.

Per gli edifici assoggettati a disciplina particolareggiata (vol 6B del PRG) , nel caso sia dimostrato che la realizzazione delle autorimesse richieste dovesse comportare interventi non compatibili con i caratteri stilistici dell'edificio, sono ammesse, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, soluzioni all'esterno dell'edificio stesso tramite la realizzazione di posti auto coperti, di dimensioni massime interne pari a 14 mq. ai sensi e con le caratteristiche dell'art.10.7 delle presenti norme e dell'art.11 del Regolamento Edilizio Comunale, per ciascun alloggio interrato e fuori terra, da prevedersi nell'area di pertinenza dell'edificio e che garantiscano la salvaguardia delle alberature di pregio eventualmente presenti;

valgono inoltre le seguenti disposizioni maggiormente prescrittive:

- a) per edifici esistenti non assoggettati a disciplina conservativa l'autorimessa dovrà necessariamente essere realizzata entro la sagoma dell'edificio;
- b) per gli edifici assoggettati a disciplina conservativa le autorimesse potranno essere realizzate esternamente, purchè con le caratteristiche dimensionali di cui sopra e in unico fabbricato correttamente inserito nel contesto ambientale;

6 7') Il recupero dei fabbricati, o parti di essi non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, posti in territorio extraurbano è compatibile e favorito dal presente disposto normativo nella misura in cui sia accondiscendente e rispettoso delle pratiche agronomiche comunque in atto e ammesse dalle presenti norme, a tal fine dovrà essere sottoscritto da parte dei soggetti richiedenti gli interventi edilizi per sé e i suoi aventi causa un Atto Unilaterale d'obbligo con il quale dovrà risultare l'accettazione di tale condizione di promiscuità tra gli usi residenziali e le suddette pratiche agronomiche.

7 8') Nella generalità degli interventi edilizi quando ammessi dalle presenti NTA, è condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie tradizionali rurali locali,
- impiego di materiali costruttivi e di finitura, incluse le colorazioni dei fabbricati con riferimento alle tradizioni locali.

8 9') Il presente piano incentiva la demolizione dei manufatti edilizi incongrui e tali da non consentire gli interventi di riuso di cui sopra. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione potranno essere incentivati tramite la delocalizzazione di una percentuale massima fino al 20 % del volume demolito con interventi in ambiti da individuarsi tramite specifica variante al PRG ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78. Il trasferimento dei diritti edificatori deve essere condizionato alla demolizione dell'esistente ed al conseguente ripristino dell'uso agricolo dei suoli; non è consentito il trasferimento di volumetrie generate da manufatti provvisori, tettoie, box, impianti tecnologici, silos e simili;

9 10') nel caso di manufatti incongrui di volumetria complessiva superiore a 1000 mc., in alternativa a quanto disposto ai punti precedenti è possibile recuperare una parte dei volumi demoliti, all'interno dell'insediamento rurale o in prossimità di piccoli agglomerati edilizi, mediante la realizzazione di un'unità abitativa di 150 mq. di Su massima e secondo gli indirizzi di cui al precedente comma 7. Per "Edifici incongrui", si intendono gli edifici o le parti del tessuto urbano o altri manufatti che, per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche e funzionali o per la loro collocazione spaziale, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi urbani e extraurbani in cui si collocano". In presenza di più manufatti incongrui limitrofi tale possibilità è ammissibile una sola volta.

10 11') La recinzione delle aree di pertinenza del lotto edificato confinante con il territorio agricolo è ammessa a condizione che siano previste recinzioni di tipo leggero e congruenti con il paesaggio

agrario circostante, evitando forti movimenti di terra, la costruzione di muri di contenimento e la formazione di scarpate. Non è ammessa la recinzione di aree agricole libere da parte di soggetti non aventi i requisiti di cui al comma 2 dell'art. 23.B delle presenti NTA.

E' vietata la realizzazione di recinzioni o manufatti all'interno dei fossi di scolo delle acque.

#### ART. 23.2 - ZONA "E2" AGRICOLA DI RISPETTO ALL'ABITATO

1') Tale zona comprende i terreni agricoli limitrofi ai centri urbanizzati, individuati ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 47/78 modificata, che ricadono su aree non sottoposte alle normative di vincolo o tutela di cui ai successivi articoli che regolamentano le zone E3; E4; E5; E6; E7; E8.

2') In tale zona sono ammessi i seguenti usi meglio specificati all'Art. 23.A: A1 – A2 – A3 – A7 – A9 – A11

3') Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nel rispetto:

- dei disposti dell'articolo 23.1, quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico - artistico, tipologico - architettonico, ambientale;

- dei disposti degli articoli 24.7, 24.8 e 24.9 quando i fabbricati esistenti vengono classificati nel P.R.G. rispettivamente di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico e di valore ambientale.

4') Gli interventi sull'esistente che comportano invece un incremento delle superfici coperte o dei volumi esistenti alla data di adozione del P.R.G. in variante generale, o prevedono una nuova edificazione per fini produttivi agricoli, sono consentiti solo dopo l'approvazione di un PRA applicando gli indici di cui all'art. 23.1;

5') Nella zona agricola di rispetto all'abitato è comunque vietata la nuova costruzione di allevamenti zootecnici nonché la nuova costruzione di platee e vasche di accumulo delle deiezioni animali.

6') Le costruzioni aventi le destinazioni di cui al precedente comma, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., possono essere mantenute ed eventualmente ristrutturate ed ampliate attraverso PRA purché non comportino un aumento del peso vivo allevato, si adeguino alle leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia ed alle eventuali prescrizioni più restrittive impartite dai competenti servizi dell'U.S.L. o comunque vigenti nel Comune. Non sarà altresì possibile aumentare il peso vivo allevato nemmeno attraverso il riuso di fabbricati esistenti inutilizzati anche nel caso essi abbiano mantenuto la destinazione ad allevamento zootecnico.

7') I fabbricati esistenti già destinati all'allevamento zootecnico e ricadenti nella zona di rispetto all'abitato, una volta demoliti, non potranno essere ricostruiti fatte salve le possibilità di cambio d'uso ammissibile dalle presenti NTA;

#### ART. 23.3 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1) Tale area coincide con le parti del territorio comunale utilizzate a scopi produttivi agricoli poste a cintura dei cimiteri esistenti che nel P.R.G. vengono individuati con specifico perimetro

2') In tale zona sono vietati gli interventi di nuova edificazione fatta eccezione solamente: per gli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti che si rendessero necessari; la costruzione (convenzionata con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi al cessare della attività) di edicole per la vendita dei fiori purché di Su inferiore a 50 mq; per gli interventi sul suolo indispensabili per garantire la

prosecuzione della pratica colturale agricola e per permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione deliberate dal Consiglio Comunale.

#### ART. 23.5 - ZONA "E5" - AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1') Comprende le parti del territorio comunale che vengono vincolate alla tutela e al rispetto dei corsi d'acqua naturali e artificiali presenti nel Comune in sovrapposizione con le zone di tutela di cui all'art. 40 "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" – zone di tutela ordinaria.

2') Nel P.R.G. le zone agricole di cui sopra valgono le seguenti prescrizioni: sono evidenziate in cartografia con uno specifico retino e con limiti di arretramento dell'edificazione individuati con linea a tratteggio vigono le prescrizioni contenute nei commi 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 16 - 17 - 18 art. 40 "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" delle NA del PTCP.

3') La zona agricola di tutela dei caratteri ambientali è destinata prioritariamente alla conservazione dell'ambiente naturale e alla realizzazione di opere e manufatti finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico di bacino con particolare riferimento alle opere di sistemazione idraulica, di regimazione e controllo delle piene.

4') Il patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente P.R.G., può essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di recupero e ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento del volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G..

#### ART. 23.7 - ZONA "E7" AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1') Tale zona è costituita dalle parti del territorio comunale utilizzate o utilizzabili a scopi produttivi agricoli, per le quali il P.R.G. propone la salvaguardia e la tutela degli aspetti che caratterizzano il paesaggio agrario sia sotto il profilo degli ordinamenti colturali che sotto il profilo dell'azione antropica con particolare riferimento all'attività edilizia e alla situazione insediativa rilevata alla data di adozione del presente P.R.G. Tali zone sono sottoposte alle disposizioni dell' art. 42 delle NA del PTCP e sono individuate, in conformità allo stesso, nelle tavole di zonizzazione del PRG in scala 1:5.000.

2') In tale zona sono ammessi gli usi previsti dall'art. 23.A del presente PRG;

3') Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento "una tantum" conformemente a quanto previsto nel seguente articolo;

4') I progetti per la nuova edificazione sono invece subordinati alla approvazione di un PRA e dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati all'articolo 23.1 (disciplina del territorio rurale) e all'articolo relativo alla zona agricola normale con le seguenti ulteriori limitazioni :

a) l'altezza massima delle costruzioni di progetto non potrà in nessun caso superare i m 7.50; per i titoli abilitativi edilizi presentati, richiesti o rilasciati successivamente al 23/01/2014, nonché per gli interventi preventivi attuativi dello strumento urbanistico posteriori al 23/01/2014, l'altezza massima, in adeguamento al parametro riportato nell'atto di Coordinamento della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna del 4 febbraio 2010 n° 279, non potrà superare i m 8,50 per gli edifici produttivi e 7,50 per gli edifici residenziali;

b) le costruzioni esistenti prive di valore storico-culturale non potranno essere incrementate in altezza



se non per quanto serve a raggiungere i minimi di altezza utile netta richiesta per i diversi locali nel regolamento edilizio vigente;

c) i materiali da costruzione e le tipologie edilizie dovranno tener conto dell'esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente a tal fine, a corredo dei progetti d'intervento, dovrà sempre essere prodotta un'adeguata documentazione fotografica dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato;

d) fatti salvi i casi in cui l'ubicazione dell'intervento è condizionata da preesistenze dello stato di fatto, dovranno sempre essere evitati, nella nuova edificazione, gli sbancamenti e i riporti di terra che mediamente superino m 1.50 rispetto al piano di campagna esistente, l'uso degli intonaci plastici, l'uso di colori e tipi di copertura contrastanti con i caratteri del paesaggio agrario storicamente consolidato;

e) in ogni caso dovrà essere prevista la messa a dimora di piante d'alto fusto di specie autoctone a schermatura dei manufatti residenziali o produttivi per i quali dovesse risultare problematico l'inserimento in rapporto alle principali visuali di percezione del paesaggio agrario con particolare riferimento a quelle che si determinano percorrendo la viabilità pubblica;

f) nei casi specifici di cui al presente articolo, per ampliamento si intende qualsiasi edificio o porzione di edificio, anche non necessariamente costruito in continuità strutturale e funzionale con gli edifici esistenti, da considerare aggiuntivo rispetto alle superfici e ai volumi esistenti nello stato di fatto.

5') Qualora le zone di cui al presente articolo si sovrappongono ad altre zone agricole di vincolo e/o tutela, come ad esempio accade per le zone a vincolo idrogeologico e boscate valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo agricolo.

6'). Le possibilità di realizzare infrastrutture ed attrezzature sono conformi a quanto previsto al comma 5 dell'art. 42 delle NA del PTCP:

7'). Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, fermo restando quanto specificato nei precedenti commi, sono comunque consentiti:

- a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal presente PRG;
- b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data del 29/06/1989 per le zone di tutela individuate dal PTPR, ovvero alla data di adozione delle presenti norme per le ulteriori zone di tutela individuate dal presente Piano;
- 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 delle aziende agricole ed alle esigenze abitative di soggetti aventi requisiti di imprenditore agricolo professionale;
- d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- 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 quanto specificatamente consentito dall'art. 16 relativamente agli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
- f) la realizzazione di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Le opere di cui alle lettere d), e) ed f), nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c), non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico

degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 30/1981, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali Piani regolarmente approvati.

8') Non sono soggette alle disposizioni dei precedenti commi del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui al primo comma gli interventi e le previsioni ricompresi nei casi previsti dall'art. 42 comma 17 delle NA del PTCP;

9') In particolare, per l'area individuata nella 40° variante parziale al PRG per l'allevamento cani, contraddistinta nella zonizzazione della Tav. 7A con il limite continuo nero e apposita simbologia è ammesso l'allevamento di cani a condizione che l'intero ambito sia assoggettato a progetto unitario e che nell'intervento edilizio siano assicurate:

- le condizioni di tutela dell'inquinamento e del precipuo benessere degli animali;
- le forme di approvvigionamento degli alimenti per l'allevamento animale;
- la costruzione di un fabbricato ad un piano nel quale siano ricavati locali ambulatorio veterinario, un bagno, locale sanatorio e quarantena animali, nonché i locali necessari al conduttore dell'attività agricola( bagno spogliatoio servizio igienico );
- le modalità costruttive ed i volumi delle vasche di raccolta delle deiezioni in conformità alle disposizioni specifiche in materia vigenti e al parere dei competenti Uffici dell'AUSL;
- le nuove costruzioni, con esclusione delle abitazioni rurali non ammesse, dovranno rispettare l'indice di utilizzazione fondiaria determinato in 0,055 mq/mq, e l'altezza contenuta nei 5 m;
- il progetto dovrà prevedere opere di mitigazione costituite da fasce di ambientazione vegetale con essenze autoctone al fine di ridurre l'impatto delle costruzioni con il circostante territorio agricolo;
- le nuove costruzioni rurali dovranno essere realizzate con strutture prefabbricate con materiali compatibili con il contesto ambientale ed essere smantellate, con obbligo di ripristino dei luoghi, ad avvenuta cessazione dell'attività aziendale.

10 ') in particolare per l'ambito sito a Puianello in via Grandi oggetto della 51^ variante parziale al PRG individuati nella tavola 7 C di PRG come ambito soggetto ad Atto di Accordo art. 18 LR 20/00, l'intervento dovrà prevedere:

- divieto di rifunionalizzare tramite interventi di manutenzione e nuova costruzione i fabbricati ex agricoli produttivi;
- la demolizione degli immobili e il risanamento dell'area indicata in PRG,
- il recupero e la ristrutturazione del fabbricato con originaria funzione abitativa, subordinatamente alla demolizione della porzione del complesso rurale a due piani sovrastante l'ex magazzino mangimi e di tutti i fabbricati produttivi agricoli con l'esclusione della cabina Enel. La parte in elevazione eccedente il piano terra del fabbricato rurale adiacente alla abitazione potrà essere demolito contestualmente al successivo recupero dello stesso e non vincola la presentazione del titolo abilitativo edilizio sul lotto n.75. l'area di sedime dell'impianto produttivo zootecnico da demolire dovrà essere opportunamente riqualificata a verde anche mediante la piantumazione di essenze arboree di idonea altezza quali elementi di mitigazione del restante edificio residenziale;
- rimozione e smaltimento di tutti i materiali provenienti dalla demolizione;
- max 1 unità abitativa.
- per la demolizione di fabbricati ex produttivi, in caso di scavi o sbancamenti, in sede di P.d.C. o delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato un piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti:

pozzi neri, lagoni, cisterne contenenti combustibili, coperture in cemento-amianto dei fabbricati esistenti ecc.. Qualora presenti cisterne, vasche, manufatti, resti materiali, anche interrati, riconducibili alla preesistente attività, dovranno essere adottate idonee cautele prima di effettuare la rimozione verificandone la pericolosità, lo stato e le condizioni di suolo e sottosuolo, in riferimento ad eventuali perdite o rilasci o contaminazioni che si siano prodotti nel tempo.

#### ART. 23.8 - ZONA "E8" AGRICOLA DI TUTELA NATURALISTICA

1') Coincide con le zone di tutela naturalistica del P.T.C.P. (art. 45 delle NA), per i quali le disposizioni normative sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

2') Nelle zone di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente, ove non venga diversamente disposto da atti istitutivi, piani, programmi, misure di conservazione e regolamenti delle "aree protette" e dei siti di "Rete Natura 2000" gli interventi previsti dal comma 2 dell'art. 44 del PTCP;

3') Nelle zone di cui al primo comma, non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali non autoctone.

4') Qualora le zone di cui al presente articolo si sovrappongono ad altre zone di vincolo e/o tutela, come ad esempio accade per le zone di vincolo idrogeologico ovvero per le aree vincolate ai sensi D.Lgs. n. 42/2004 valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo agricolo.

5') Gli edifici esistenti non destinati all'agricoltura possono mantenere le destinazioni d'uso esistenti e/o accatastate e possono essere oggetto degli interventi di cui alla lettera d) del precedente 2') comma.

#### ART. 23.9 - ZONA "E9" AGRICOLA PER CASEIFICI SOCIALI

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale occupate da caseifici sociali (di carattere interaziendale cooperativo).

2') In tale zona sono consentite le costruzioni, le destinazioni d'uso e gli interventi di cui ai punti A1, A2, A4, A5 e A9 del precedente articolo 23.A e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e sul suolo di cui all'articolo 18, da attuarsi per intervento diretto supportato eventualmente da atto unilaterale d'obbligo o da specifica convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

3') Per i caseifici esistenti che si trovano a meno di 500 metri dal perimetro dei centri urbanizzati sono vietati gli interventi di rifunzionalizzazione ai fini di allevamento degli edifici esistenti.

4') È prescritto in tutti i casi l'adeguamento alle leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia.

5') L'attività edificatoria dovrà rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:

a)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria: massimo 0.50 mq/mq;

b)  $Q$  = rapporto di copertura: massimo 50% della  $S_f$ ;

c)  $H_{max}$  = in relazione alle esigenze;  $H_{max}$  8,50 per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le

demolizioni e ricostruzioni, in immobili ricadenti nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (cd. "galassini") e sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale ex D.Lgs. 42/2004;

d) VI = indice di visuale libera:  $\geq 1$ ;

e) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private: 12 Mq/100 Mq SU con almeno un posto macchina coperto per alloggio;

f) parcheggi pubblici: minimo 30 mq. per caseificio;

g) distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona: m 5 e limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;

h) opere di urbanizzazione primaria: quelle mancanti e quelle eventualmente prescritte con il titolo abilitativo.

6') Tutti i progetti di intervento dovranno essere sottoposti al parere dei competenti servizi dell' A.U.S.L. e dell'A.R.P.A. quando previsti dalla vigente normativa in materia;

7') Nei casi in cui per qualsiasi motivo il caseificio esistente cessi in tutto o in parte la propria attività è possibile recuperare i contenitori lasciati liberi per usi agricoli (residenziali, di servizio, di stoccaggio prodotti e materiali, ricoveri per mezzi e macchine agricole, attività di contoterzisti con i relativi alloggi di custodia, magazzini frigoriferi e strutture assimilabili) con esclusione comunque delle attività di allevamento zootecnico. In tali casi non trovano applicazione i disposti dell'Art. 23 B.

8') Gli interventi di recupero nei casi di cui al precedente 7' comma non potranno comunque comportare un aumento delle superfici coperte e dei volumi esistenti e dovranno essere supportati da atto unilaterale d'obbligo con i quali i richiedenti si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

9') In ogni caso il riutilizzo degli edifici esistenti per usi artigianali è subordinato alla verifica della idoneità delle strutture a svolgere la funzione di ambiente di lavoro secondo la legislazione vigente, mentre l'eventuale riutilizzazione dei contenitori edilizi per usi produttivi agricoli potrà avvenire solamente per le strutture collocate a più di 300 metri dal perimetro di territorio urbanizzato.

#### ART. 23.10 - ZONA "E10" AGRICOLA PER ALLEVAMENTI SUINICOLI INTENSIVI ESISTENTI

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale già occupate da allevamenti zootecnici, prevalentemente suinicoli, di carattere intensivo ai sensi dei criteri illustrati nel precedente Art. 23.H.

2') In tale zona sono consentiti le costruzioni, le destinazioni d'uso e gli interventi di cui ai punti A1, A2, A3, A4, A5, A9 e A10 del precedente articolo 23.A e gli interventi sul patrimonio edilizio e sul suolo di cui all'articolo 18, da attuarsi per intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o da specifica convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e degli impianti di stoccaggio e di depurazione dei liquami richiesti dai competenti uffici dell' A.U.S.L. e dell'A.R.P.A.

3') È prescritto, anche in assenza di richieste specifiche di intervento inoltrate dalla proprietà, l'adeguamento alle leggi Nazionali e Regionali in materia e l'adeguamento alle prescrizioni eventualmente impartite dai competenti servizi dell' A.U.S.L. e dell'A.R.P.A.

4') L'attività edificatoria dovrà rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:

a) S.m = Superficie minima di intervento: intera area di pertinenza dell'allevamento individuata sulle

tavole di P.R.G. con il retino di zona omogenea;

b) U.f = indice di utilizzazione fondiaria massimo: indice fondiario esistente + 20% " una tantum ";

c) Q = rapporto di copertura massimo: esistente + 20%;

d) H max = in relazione alle esigenze;

e) V.l = indice di visuale libera:  $\geq 1$ ;

f) parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private: 12 Mq/100 Mq SU con almeno un posto macchina coperto per alloggio;

g) parcheggi pubblici: minimo 30 mq. per allevamento;

h) distanze minime da osservare nell'edificazione:

- dalle strade: limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. o m 7.50 quando non sono evidenziati limiti di arretramento cartografici,

- dai canali e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.,

- dai confini di proprietà e di zona: m 5 o limiti di arretramento del P.R.G.,

- dagli edifici a destinazione residenziale non appartenenti all'azienda: m. 300 fatte salve le situazioni di fatto che si trovano a distanze inferiori,

- dai centri urbanizzati del P.R.G. individuati ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 47/78 modificata: m. 500 fatte salve le situazioni di fatto a distanze inferiori;

i) opere di urbanizzazione primaria: vedi l'articolo 4.3.

5') Tutti i progetti d'intervento dovranno essere sottoposti al parere dei competenti servizi dell'A.U.S.L. e dell'A.R.P.A., adeguarsi alle leggi Nazionali e Regionali in materia, alle disposizioni di regolamento d'igiene ed alle eventuali ulteriori prescrizioni impartite nel titolo abilitativo relativamente alla tutela dall'inquinamento.

6') A corredo dei progetti d'intervento che contemplano un ampliamento delle SU di allevamento esistenti dovrà essere prodotta una relazione idrogeologica che, in rapporto alla natura dei terreni investiti, valuti, oltre ai problemi attinenti l'attività edificatoria (nel rispetto dei disposti di cui al D.M. 21/1/1981), anche le interferenze sulla falda degli interventi proposti e prescriva le tecniche più idonee di accumulo e stoccaggio delle deiezioni.

7') In corrispondenza delle aree insediate e di nuovo insediamento dovranno essere poste a dimora piante d'alto fusto, a schermatura degli edifici produttivi, almeno nella misura di una pianta di specie autoctona ogni 200 mq di Sf.

8') Attraverso variante specifica al P.R.G. da adottarsi ai sensi dell'Art. 15 della Legge Rg. 47/78 modificata potranno essere modificate le simbologie riportate sulle tavole di P.R.G. al fine di consentire tipologie di allevamento diverse da quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G. in variante generale con possibilità di realizzare anche allevamenti misti nel rispetto degli indici di zona e previo parere favorevole dei competenti uffici dell'ARPAE - SAC.

9') in territorio comunale è presente un solo ambito classificato zona E10, ricadente nelle zone di

particolare interesse paesaggistico ed ambientale del PTCP, e pertanto in caso di intervento a andranno rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 23.7 del presenti NTA.

#### ART. 23.12 - ZONA "E12" AGRICOLA PER LE CASSE DI ESPANSIONE DEL TORRENTE CROSTOLO

1') Tale zona si sovrappone, più ampia, alle zone di tutela assoluta dei caratteri di laghi, bacini, e corsi d'acqua di cui all'art. 40 3° comma, lettera a) delle norme del P.T.C.P. ed è specificatamente riservata alla manutenzione ed eventualmente alla nuova realizzazione degli interventi necessari alla regimazione idraulica del Torrente Crostolo, in conformità ai progetti d'intervento di volta in volta predisposti dai competenti uffici degli Enti predisposti alla tutela fluviale;

2') E' ammessa, per quanto non in contrasto, la prosecuzione dell'attività agricola ed è imposto il vincolo non edificandi per qualsiasi costruzione anche se di tipo agricolo;

3') Sono pertanto ammessi:

- a) l'utilizzazione agricola del suolo, compresa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali con larghezza non superiore a 4 metri lineari;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni di opere di difesa idraulica e simili, nonché l'attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- c) la pubblica fruizione delle aree a fini ricreativo-escursionistici e naturalistici, anche attraverso la realizzazione degli interventi di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali;
- d) l'attività estrattiva entro i limiti e secondo le modalità di cui all'art 104 delle NA del PTCP.

3') In tale ambito sono sottoposti, quando dovuto, a specifica autorizzazione lo spandimento di liquami per fertirrigazione, la concimazione, nonché la modifica degli assetti colturali che ecceda la normale prosecuzione dell'attività agricola in atto.

4') L'Amministrazione Comunale potrà attivare, nei modi di legge e di concerto con gli Enti predisposti alla tutela fluviale, progetti di naturalizzazione e fruizione naturalistico-ricreativa e culturale delle aree investite dalla cassa di espansione promuovendo le opportune integrazioni paesaggistiche e funzionali con il recupero e la valorizzazione delle aree spondali del Crostolo (progetti integrati di recupero e valorizzazione di cui all'art. 101 del P.T.C.P.).

#### ART. 23.13 - ZONA "E13" AGRICOLA DI TUTELA AGRONATURALISTICA

1') Le zone di cui al presente articolo riguardano aree in cui le caratteristiche di naturalità convivono e si integrano con la presenza antropica che si esplica fundamentalmente nelle attività legate alla pratica dell'agricoltura e coincidono con le zone di tutela agronaturalistica art. 45 delle NA del PTCP.

2') Gli interventi e le attività che vi si possono esercitare, sono finalizzate alla conservazione e al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, armonicamente coordinati con l'ordinaria utilizzazione agraria del suolo e con la possibilità di una fruizione dei luoghi a scopo escursionistico e ricreativo, comunque rispettosa delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storiche presenti in tali zone.

3') Nelle zone di cui al presente articolo, sempre nel rispetto dei comma 1' e 2' precedenti, il P.R.G. ammette :

- a) interventi e attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
- b) le opere, gli interventi e le reti tecnologiche necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni locali e, in

generale, a garantire una corretta dotazione di opere di urbanizzazione al servizio degli insediamenti che ricadano nelle zone di tutela agronaturalistica o ai margini della stessa;

c) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume esistente, in conformità con l'articolo 23.1;

d) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto, l'adeguamento nonché la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a quattro metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione delle aziende agricole di soggetti aventi requisiti di imprenditore agricolo professionale, ai sensi della legislazione vigente, e dei loro nuclei familiari. L'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche ad uso abitativo, strettamente funzionali allo svolgimento delle attività di cui alla presente lettera, deve essere realizzata secondo gli indirizzi di cui all'Allegato 4 NA del PTCP ed in coerenza con le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei luoghi, nonché salvaguardare il profilo dei crinali e l'ambiente circostante; nonché con le categorie di intervento assegnate nelle schede operative della conservazione e la disciplina particolareggiata per il patrimonio edilizio di valore storico-culturale evidenziato sulla cartografia di P.R.G..

L'eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche ad uso abitativo, strettamente funzionali allo svolgimento delle attività di cui alla presente lettera, devono comunque realizzarsi con altezza massima di 7,50 ml ed in coerenza con le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, derivanti dalle specifiche tradizioni locali in materia di edilizia rurale e devono salvaguardare il profilo dell'ambiente circostante, valorizzando floristicamente e botanicamente il centro aziendale ed evitando di danneggiare la conformazione morfologica dei luoghi e i beni oggetto di protezione. Nel caso di realizzazione di nuove strutture edilizie è sempre richiesta la redazione del Programma di Riconversione o Ammodernamento ed è imposto, per la realizzazione dei nuovi manufatti da adibire a funzioni agricole di servizio o ad allevamento di animali, l'uso di tecnologie di prefabbricazione leggera possibilmente in legno, in modo da consentire lo smantellamento delle strutture edificate al cessare della attività aziendale della Ditta attuatrice dell'intervento edificatorio;

e) la realizzazione delle infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera d) nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e morfologiche dei luoghi;

f) la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto all'articolo 23.14;

g) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;

h) l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti stabiliti dal Piano faunistico venatorio provinciale fermo restando l'impossibilità di prevedere aree in aumento all'interno delle zone di cui al presente articolo, in cui fosse consentito a qualsiasi titolo l'esercizio di tale attività alla data di adozione del P.T.C.P.;

i) interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali previsioni relative a viabilità di rango provinciale, regionale o nazionale potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti che prevedano anche la possibilità di recupero ambientale dei tratti dismessi in conformità alle previsioni del P.R.G.

l) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, nonché di modesti ampliamenti delle attrezzature pubbliche esistenti, nel rispetto delle finalità di cui al 2° comma del presente articolo.

4') Nelle zone di cui al presente articolo non possono in alcun caso essere consentiti, o previsti,

l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici, mineralogici, botanici e faunistici né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone, o comunque non tradizionalmente presenti in loco.

5') Qualora le zone di cui al presente articolo si sovrappongono ad altre zone di vincolo e/o tutela, come ad esempio accade per le e per il sistema forestale e boschivo art. 23.14 NTA e per le zone interessate da fenomeni di dissesto e instabilità art. 23.15 delle NTA ovvero per le aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo agricolo.

6') In particolare nelle aree ricomprese nel perimetro oggetto dell'accordo di programma del 19/2/1999 (BUR 43/99) valgono le disposizioni dell'accordo stesso, che si intendono formalmente richiamate nelle presenti norme. (*comma spostato dall'art. 24.1 con la 39 Variante*).

#### ART. 23.14 – SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO

Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da eventi naturali o interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi ed in ogni caso le formazioni boschive del piano basale o submontano, le formazioni di conifere adulte, i rimboschimenti recenti, i castagneti da frutto abbandonati, le formazioni boschive con dominanza del Faggio ed i boschi misti governati a ceduo.

2') Nei terreni di cui al primo comma individuati nella tavola 12A del PRG sono ammessi esclusivamente, gli interventi contenuti nei commi 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 - 14 dell'art. 38 Sistema forestale e boschivo delle Norme del P.T.C.P. vigente;

#### ART. 23.15 – ZONE INTERESSATE DA FENOMENI DI DISSESTO E INSTABILITA'

1). Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto definite ed individuate nella tavola dei vincoli 12 B allegata al presente PRG come:

- a) aree interessate da frane attive (fa): si intendono i corpi di frana, compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco indicativamente degli ultimi 30 anni;
- b) aree interessate da frane quiescenti (fq): si intendono i corpi di frana che non hanno dato segni di attività indicativamente negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali;
- c) ambiti di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive, ricadenti all'interno del buffer (delimitazione dell'area a pericolosità di frana) nei quali possono sussistere effetti di sito, in funzione della loro possibile evoluzione;

2). Fatto salvo quanto previsto dalla L. 365/2000, nelle aree interessate da frane attive (fa) di cui al primo comma lettera a) non è consentito alcun intervento di nuova edificazione; sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, monitoraggio, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Nelle aree di cui al primo comma lettera a) è favorita l'evoluzione naturale della vegetazione.

Al fine di ridurre il rischio idrogeologico, nelle aree di cui al comma 1 lett. a) e b) le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere congruenti al riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale, coerentemente con quanto disposto dalla normativa vigente.

3). Nelle aree interessate da frane attive (fa) di cui al comma 1 lett. a) sugli edifici esistenti non sono consentiti interventi che comportino ampliamento di superficie e di volume e cambiamenti di destinazione d'uso che implicano aumento del carico insediativo. In tali aree sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti dalla L.R. 15/2013 e dal DPR 380/2001 e s.m.i., gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e



gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela, e quelli volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.

4). Nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente secondo comma, sono inoltre consentiti interventi di mantenimento e consolidamento strutturale e funzionale delle infrastrutture esistenti per documentate esigenze di sicurezza e/o pubblica utilità.

E' inoltre consentita la nuova realizzazione di infrastrutture lineari e a rete, e annessi impianti, riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente volto a dimostrare la non influenza negativa, nonché il non aggravio di rischio idrogeologico sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

5). Nel rispetto delle disposizioni generali di cui ai precedenti articoli nelle aree interessate da buffer di cui al comma 1 lettera c), nel caso sia necessario valutare un intervento di qualsiasi natura, tali aree dovranno essere oggetto di accurati studi di approfondimento al fine di garantire la stabilità degli interventi previsti. Lo studio geologico dovrà dimostrare la non influenza negativa dell'intervento, nonché il non aggravio di rischio idrogeologico sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. In caso di opere esistenti lo studio dovrà essere corredato da uno stato dei luoghi opportunamente documentato attraverso il metodo osservazionale, stato di consistenza di eventuali opere presenti, incluso quadri fessurativi e appropriata documentazione fotografica. La stabilità dell'area d'interesse dovrà essere dimostrata attraverso un significativo periodo di monitoraggio di almeno 4 stagioni e comunque includendo periodi siccitosi alternati a precipitazioni meteo. La strumentazione di monitoraggio dovrà essere appropriata (inclinometro) con caratteristiche tecniche consone allo stato dei luoghi (profondità e n. di verticali inclinometriche). Potrà essere ridefinito/eliminato il nuovo limite di buffer in considerazione di eventuali interventi di mitigazione con opere preferibilmente di ingegneria naturalistica o di altro genere di ridotto impatto, con indicazione della loro manutenzione periodica e valutazioni di efficienza a lungo termine.

6). Nelle aree interessate da frane quiescenti (fq) di cui al comma 1 lett. b), non comprese nelle aree di cui al successivo comma 7 non sono ammesse, di norma, nuove edificazioni.

Sui fabbricati esistenti, sulla base di una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità condotta sulla base delle metodologie più attuali in coerenza con i criteri al precedente articolo:

a) è ammesso il cambio di destinazione d'uso di fabbricati nonché nuovi interventi edilizi di modesta entità a servizio dell'agricoltura, laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole;

7). Nelle aree di fq di cui al comma 1 lett. b), oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5, sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dalla L.R. 31/2002, senza aumenti di superficie e volume;

b) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

c) la realizzazione di opere pubbliche d'interesse statale, regionale o subregionale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di alternative di localizzazione, previa realizzazione di opere di sistemazione e bonifica delle aree interessate che garantiscano condizioni di sicurezza dell'intervento e la non influenza negativa dello stesso sulle condizioni di stabilità del versante nonché l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;

d) l'eventuale ampliamento e realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti, nel rispetto delle altre disposizioni di cui al precedente quarto comma, nei casi in cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità;

- e) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio di nuove operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dalla legislazione vigente in materia, fatti salvi i casi di:
- 1) attività che si configurino come operazioni di recupero ambientale;

8). Nelle aree interessate da frane quiescenti di cui al precedente primo comma lettera b), classificate come territorio urbanizzato, sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 19/11/2008 (adozione PTCP 2010), che risultino ammissibili qualora la verifica complessiva di tipo geologico-tecnico, redatta con le modalità e contenuti di cui al comma 4 art. 56 del PTCP, ne dimostri la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

9). Ulteriori disposizioni:

- a) in prossimità delle scarpate dei depositi alluvionali terrazzati e delle scarpate rocciose in evoluzione, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese;
- b) in presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, la larghezza della fascia di inedificabilità va comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche delle rocce e di giacitura degli strati delle scarpate sottese.

10). Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni vigenti in materia volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

#### ART. 23.16 – FRANE ATTIVE RILEVATE NEL PRG

Il presente PRG individua, nella tavola 12B gli ambiti di dissesto di interesse comunale, evidenziati dal consulente geologo e riportati nella carta unica dei vincoli, tali fenomeni sono soggetti alle medesime disposizioni delle zone individuate al comma 3 del precedente art. 23.15. Nel caso sia necessario valutare un intervento edificatorio il consulente geologo dell'intervento edilizio, potrà valutare e motivatamente ridefinire i limiti dei movimenti franosi delle zone così individuate e le eventuali distanze cautelative necessarie a garanzia dell'intervento stesso con le modalità indicate al precedente articolo comma 5).

#### ART. 23.17 – ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA POTENZIALE INSTABILITA'

1). Le disposizioni del presente articolo si applicano alle aree potenzialmente instabili individuate nella tavola 12B del PRG corrispondenti a:

- coltri di depositi quaternari rappresentati da detriti, eluvi, colluvi, depositi di versante, depositi glaciali, conoidi di deiezione, ecc, in cui sono evidenti, anche in sito, fenomeni morfogenetici superficiali quali creep, soliflusso ecc.
- frane stabilizzate naturalmente e relitte compresi i relativi coronamenti;
- zone interessate da marcati fenomeni erosivi (piede di versante, aree soggette a ruscellamento concentrato e/o diffuso).

2) In tali zone valgono le medesime disposizioni in tema di frane quiescenti di cui al precedente art. 23.15. Tali disposizioni non si applicano alle aree potenzialmente instabili di cui alla lettera a) del precedente comma 1 se viene dimostrata una pericolosità ininfluenza per l'incolumità pubblica, per i beni mobili ed immobili e per le infrastrutture tramite apposito studio geologico che analizzi e valuti i

meccanismi morfogenetici, escludendo che possano essere interessate da fenomeni di dissesto.

#### ART. 23.18 - ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA DISSESTO IDRAULICO

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua come indicato nella tavola 12B allegata al presente PRG come:

- a) Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,
- b) Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,
- c) Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, e trasporto di massa sui conoidi:

2. Nelle zone intervallive del territorio collinare e montano qualora alle delimitazioni di cui al comma 1 del presente articolo si sovrapponevano le perimetrazioni delle Fasce Fluviali A e B, si intendono prevalenti, in termini di limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo, le norme sulle Fasce Fluviali di cui al titolo V parte II delle Norme del PTCP vigente;

3. Fuori dal caso di cui al precedente comma 2

Fatto salvo quanto previsto dalla L. 365/2000, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti dalla L.R.15/2013 e dal DPR 380/2001 e s.m.i.;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- g) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- h) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- i) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- j) in conformità alla Direttiva n. 1 del PAI, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 152/2006 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati dal citato decreto) alla data di entrata in vigore del Piano per l'Assetto idrogeologico (PAI), limitatamente alla durata dell'autorizzazione o iscrizione stessa. Tale autorizzazione (o iscrizione) può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di bonifica e ripristino ambientale del sito, così come definite dal suddetto decreto.

4. Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma, sono consentiti:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 15/2013 e dal DPR 380/2001 e s.m.i., , senza aumenti di superficie e volume;
- b) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

- d) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino.
5. Nelle aree Em è possibile attuare tutti gli interventi previsti dal PRG vigente con l'obbligo di prevedere per gli interventi di nuova costruzione o per gli ambiti di riqualificazione di aree urbane già edificate, l'applicazione del principio dell'attenuazione idraulica, attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, applicando una serie di interventi, sia di assetto dell'edificio o area oggetto di ristrutturazione, sia di manufatti idraulici o accorgimenti edilizi, in grado di ridurre la portata scaricata al recapito prodotta prima dell'intervento.
6. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati alla verifica tecnica di cui al precedente articolo 23.15 comma 9.

#### ART. 23.19 FASCIE FLUVIALI (TITOLO V PTCP)

Per la definizione delle fasce fluviali si deve fare riferimento all'art. 65 – Classificazione della fasce fluviali del PTCP 2010

##### Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
2. Nella Fascia A sono vietate:
  - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatto salvo quanto specificatamente ammesso dai successivi articoli;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti come definiti dalla legislazione vigente, ad eccezione del recupero ambientale;
  - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
  - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
  - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
  - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere, fatto salvo quanto ammesso dal comma 3.
3. Sono per contro consentiti:
  - a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
  - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
  - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
  - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
  - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.
  - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
  - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito dalla legislazione vigente;
  - l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi della legislazione vigente (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati dalla legislazione) alla data di entrata in vigore del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del fiume Po (PAI), limitatamente alla durata dell'autorizzazione o iscrizione stessa. Tale autorizzazione od iscrizione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dal D. Lgvo 152/2006 e s.m.i..
  - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
  - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dalla legislazione vigente, ad eccezione del recupero ambientale;
  - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente articolo, comma 3:
  - a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
  - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli

- esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle NTA del PAI;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
  - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le vigenti disposizioni di settore nazionali e regionali;
  - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti degli artt. 38 e 38 bis delle NTA del PAI.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Nella Fascia C gli interventi dovranno attenersi a quanto previsto nella D.G.R. 1300/2016 – prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di gestione del rischio alluvione nel settore urbanistico- con le modalità ivi definite, nonché le successive disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del rischio alluvioni nel settore urbanistico di cui al seguente articolo 23.20.

#### ART. 23.20 ZONE RICADENTI NELLE AREE POTENZILMENTE ALLAGABILI DGR 1300/2016

In adeguamento alla D.G.R. 1300/2016 – prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di gestione del rischio alluvione nel settore urbanistico- con le modalità ivi definite, nonché le successive disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del rischio alluvioni nel settore urbanistico nella tavola dei vincoli sono indicate le zonizzazioni previste nella tavola P7 bis del PTCP vigente e più precisamente le aree potenzialmente allagabili del Reticolo secondario collinare - montano e del reticolo secondario di pianura. In dette zone valgono le prescrizioni contenute nella D.G.R. 1300/2016 in particolare nell'art. 5.2.

#### ART. 23.21 PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Ai sensi dell'art. 75 delle NA del PTCP il presente piano è corredato dallo studio di microzonazione sismica composto dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica

Carta geologico tecnica

Carta delle frequenze naturali del terreno

Carta delle indagini

Carta delle velocità delle onde di taglio

Carte di micro zonazione sismica

Carte delle microzone in prospettiva sismica

Ai fini della riduzione del rischio sismico, gli interventi edilizi assumono come riferimento le norme tecniche vigenti tenendo conto degli effetti attesi in caso di sollecitazioni sismiche individuati dallo studio di micro zonizzazione sismica allegato al presente PRG e basandosi su indagini geognostiche e specifiche valutazioni del rischio di amplificazione sismica. Gli interventi di cui alla legge regionale 19/2008 art. 11 sono subordinati al rilascio di autorizzazione sismica, fermo restando che la realizzazione di tutti gli altri tipi di intervento è subordinata alle disposizioni della medesima legge. La

documentazione sopracitata fa parte del presente PRG e i dati ivi contenuti devono essere considerati all'interno delle relazioni geologiche sismiche degli interventi edilizi.

#### ART. 24 - ZONE EDIFICABILI A DESTINAZIONE SPECIALE

1') Tali zone coincidono con le parti del territorio comunale che, pur risultando edificate alla data di adozione del presente P.R.G., non appaiono regolamentabili nell'ambito degli articoli precedenti relativi alle zone omogenee A, B, C, D, E, F e G, in quanto o richiedono discipline d'intervento tese ad evidenziare aspetti specifici dell'attività edificatoria sui fabbricati esistenti, o riguardano problemi normativi comuni a più di una zona omogenea.

2') Le zone edificabili a destinazione speciale si articolano in:

- Strutture insediative territoriali storiche non urbane e zona "A2" omogenea "A" interna alle strutture (Art. 24.1);
- Zona "SB7" residenziale vincolata a verde privato (Art. 24.2);
- Zona "SB10" nuclei edificati in territorio agricolo (Art. 24.5);
- Edifici di valore monumentale esterni ai perimetri dei centri storici (Art. 24.7);
- Edifici di valore tipologico - architettonico esterni ai perimetri dei centri storici (Art. 24.8);
- Edifici di valore ambientale esterni ai perimetri dei centri storici (Art. 24.9).

#### ART. 24.1 - STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE E ZONA "A2" OMOGENEA "A" INTERNA ALLE STRUTTURE

1') Le "strutture insediative territoriali storiche non urbane" (di cui all'art. 50 del PTCP, comma 3 e comma 4 lett. b) sono costituite da sistemi storico-paesaggistici non urbani afferenti le principali strutture insediative storiche (come ville, corti agricole, castelli, chiese) caratterizzate dal ruolo territoriale, ancora oggi riconoscibile, di elementi ordinatori di vaste porzioni del paesaggio provinciale. Si tratta dunque delle principali strutture insediative storiche esterne ai "centri storici" e delle loro aree di integrazione storico-paesaggistica che il presente Piano sottopone specifica disciplina particolareggiata contenuta nel volume 6A.2.

2') Le principali strutture insediative storiche di cui al primo comma sono costituite da edifici o complessi edilizi, comprensivi della loro area di pertinenza, di valore monumentale o di rilevante valore tipologico – architettonico, assoggettati dal presente Piano a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo di tipo A e in diversi casi tutelati come "beni culturali" ai sensi della parte seconda del D. lgs 42/2004 e s.m.i. Tali strutture sono classificate dal presente Piano come "zona A2", omogenee A ai sensi degli articoli 13 e 36 della legge regionale 47/78 modificata.

3') La restante parte delle Strutture insediative territoriali storiche non urbane è costituita dalle aree d'integrazione storico-paesaggistica delle strutture insediative storiche di cui al precedente comma 2, aree che rappresentano gli spazi di relazione paesaggistica (funzionale e percettiva) con l'intorno finalizzati alla conservazione e valorizzazione della riconoscibilità di tale sistema di relazioni spaziali. Le aree di integrazione storico-paesaggistica relative a strutture insediative storiche comprendono pertanto sia gli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio (altri edifici e complessi edilizi di minor pregio o interesse, ma storicamente e paesaggisticamente correlati alle principali strutture insediative storiche, strade, strade poderali e interpoderali, elementi residuali di sistemazioni agro-paesaggistiche ed altre coltivazioni, assetti o elementi identificativi delle sistemazioni agrarie tradizionali), sia le aree che permettono la visibilità della struttura storica da spazi di uso pubblico e dai

principali percorsi di accesso).

4') Le aree ricadenti nelle "strutture insediative territoriali storiche non urbane" fanno parte di norma del territorio rurale e sono assoggettate alle seguenti disposizioni generali:

- a. è vietato alterare le caratteristiche storico-paesaggistiche dei luoghi con particolare attenzione ai giardini storici ed alle sistemazioni agro-paesaggistiche;
- b. si deve incentivare la realizzazione di interventi atti a mitigare gli elementi di disturbo e l'eliminazione degli elementi incongrui;
- c. si deve incentivare la realizzazione di spazi e attrezzature destinate alla fruizione collettiva.

5') Nelle aree d'integrazione storico-paesaggistica di cui al precedente terzo comma, fermo restando le disposizioni e le limitazioni eventualmente più restrittive del tipo di zona agricola in cui ricadono, sono consentiti:

- a. 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 delle aziende agricole;
- b. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
- c. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, comprese le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

Le opere di cui alle lettere b) e c) e le strade poderali e interpoderali di cui alla lettera a) non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare, qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere i tracciati degli elementi storici preesistenti e comunque, nel caso non sia funzionalmente possibile, essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale storica e preservare la testimonianza dei tracciati originari.

6') Le strutture strettamente connesse alla conduzione agricola di cui alla lettera a) del precedente comma 5', da realizzarsi esclusivamente predisponendo adeguato Piano di Sviluppo Aziendale in caso di nuova costruzione, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale storica e con i caratteri dell'edilizia storica, sia per quanto attiene la conformazione tipo-morfologica dei fabbricati, l'uso di materiali, colori, opere di finitura e sistemazioni delle aree pertinenziali, sia per la loro collocazione spaziale, prevedendo unità limitrofe all'edificazione preesistente. L'intervento non deve interferire negativamente con la percezione visiva della struttura insediativa territoriale da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso, in particolare per quanto attiene la percezione delle principali strutture insediative storiche generatrici della struttura territoriale. Guida e riferimento per gli interventi sono gli indirizzi metodologici contenuti nell'Allegato NA4 del PTCP che qui si intende formalmente richiamato. In particolare, tutti gli interventi dovranno:

- valorizzare le componenti storico-paesaggistiche e le loro relazioni;
- tendere ad eliminare le criticità paesaggistiche presenti;
- tenere in adeguata considerazione le visuali principali del contesto ai fini dell'inserimento paesaggistico delle trasformazioni previste.

A tale scopo utile riferimento sono le analisi contenute nel volume B2 di quadro conoscitivo, parte integrante della disciplina particolareggiata delle Strutture insediative territoriali storiche non urbane.

7') Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e le disposizioni di tutela relative a specifiche componenti paesaggistiche sono regolamentate nella disciplina particolareggiata di cui al Vol. 6A.2.

8') Per la tutela del "Sistema forestale boschivo" di cui all'art. 38 del PTCP si rimanda all'individuazione delle aree contenuta nella tavola P5b dello stesso PTCP.



9') Per gli edifici oggetto dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 Legge 241/1990 e dell'art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. approvato con Delibera di Giunta comunale N. 97 del 19/07/2012, di cui alla struttura 11, valgono le disposizioni dell'Accordo stesso, che si intendono formalmente richiamate nelle presenti Norme.

#### ART. 24.2 - ZONA "SB7" RESIDENZIALE VINCOLATA A VERDE PRIVATO

1') Tale zona coincide con i lotti edificati per i quali interessa la conservazione e la valorizzazione del verde alberato esistente o per i quali si prescrive il consolidamento della destinazione a parco privato o ad orto delle aree recintate, nel rispetto del Piano Regolatore del Verde eventualmente vigente.

2') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite per le aree residenziali urbane meglio descritte all'articolo 20.

3') ..... comma eliminato con la 26<sup>a</sup> Variante Parziale al P.R.G. ....

4') Nella zona residenziale vincolata a verde privato sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ed interventi di qualificazione ambientale secondo i seguenti indici, parametri e criteri:

a) per gli edifici classificati nelle tavole di P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si ammettono interventi di manutenzione, recupero e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia applicando le norme di cui ai successivi articoli 24.7, 24.8 e 24.9; e le categorie d'intervento evidenziate nelle schede operative della conservazione allegata alla disciplina particolareggiata nonché sia assicurata una adeguata dotazione di servizi alla residenza (garages nella misura minima stabilita dall'Art. 5 delle presenti N.T.A., cantine, lavanderie, stenditoi, legnaie, e altri locali di servizio alla residenza aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Regolamento Edilizio) nella percentuale minima del 50% della Superficie Utile; al raggiungimento della suddetta dotazione minima di intervento alla residenza non potranno contribuire le tettoie, le baracche e altri manufatti precari che andranno, viceversa, obbligatoriamente demoliti;

b) per gli altri edifici, oltre agli interventi di manutenzione, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, recupero e ristrutturazione con ampliamenti "una tantum", sopraelevazioni, trasformazioni di destinazione d'uso, al fine di ottenere alloggi moderni e funzionali, purché:

- la nuova costruzione, ammissibile previa demolizione di un corpo di fabbrica esistente, per ogni lotto edificato, sia contenuta entro il limite dei dati volumetrici esistenti alla data del 31/12/2002 (art. 8.9 NTA), più il 20%, fermo restando il limite di rapporto di copertura del 30% della S.f. e comunque per un massimo totale (esistente più progetto) di due nuove costruzioni abitative, cioè con esclusione degli eventuali corpi di servizio (autorimesse, bassi servizi, ecc.);

- gli ampliamenti "una tantum" e le sopraelevazioni siano contenuti entro il 20% rispetto ai dati volumetrici esistenti alla data del 31/12/2002 detto ampliamento, ove necessario, potrà essere realizzato anche totalmente al piano terra, aumentando in tal caso il rapporto di copertura esistente fermo restando il limite massimo di  $Q = \text{esistente} + 20\%$  ovvero 30% della Sf;

- non siano calcolati nel conteggio dei volumi le tettoie, le baracche e altri manufatti precari che andranno, viceversa, obbligatoriamente demoliti;

- il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non superi le 3 unità e i 450 mq di SU per ogni lotto edificato come definito all'Art. 7.16 delle presenti N.T.A., fatta eccezione unicamente per le situazioni in cui il numero degli alloggi sia già superiore nello stato di fatto, nel qual caso si potrà

mantenere il numero degli alloggi esistenti destinando l'incremento del 20% per il solo ampliamento delle superfici utili e accessorie delle unità abitative esistenti;

- siano osservati i limiti di arretramento dell'edificazione imposti con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. per le parti in ampliamento;

- sia garantito il rispetto del criterio della visuale libera con un minimo assoluto di 10 metri tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A;

- sia assicurata, negli interventi di recupero e ristrutturazione di ex complessi rurali, alla data di approvazione del PRG vigente, anche già recuperati ai fini residenziali, un'adeguata dotazione di servizi alla residenza (garages nella misura minima stabilita dall'Art. 5 delle presenti N.T.A., cantine, lavanderie, stenditoi, legnaie, e altri locali di servizio alla residenza aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Regolamento Edilizio) nella percentuale minima del 50% della Superficie Utile specificatamente abitabile di civile abitazione;

- sia assicurata per tutti gli altri edifici esistenti con originaria funzione abitativa a tipologia di case singole, abbinata e bifamiliare, schiera, un'adeguata dotazione di servizi alla residenza (garages nella misura minima stabilita dall'Art. 5 delle presenti N.T.A., cantine, lavanderie, stenditoi, legnaie, e altri locali di servizio alla residenza, aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Regolamento Edilizio) non inferiore a 25 mq/alloggio;

- H. max 8,50 ovvero altezza esistente in caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di interventi di ristrutturazione edilizia;

- sia allegato al progetto dell'intervento uno specifico studio riferito a tutta l'area di pertinenza con l'indicazione delle essenze esistenti e di quelle da porre a dimora, che dovranno essere scelte tra le specie autoctone, delle soluzioni di pavimentazione e di arredo, fermo restando che almeno il 30% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde alberato; in particolare, per gli interventi di nuova costruzione, in caso di lotto confinante con il territorio agricolo, il suddetto studio dovrà obbligatoriamente prevedere una situazione a verde a mitigazione dell'intervento;

- sia dimostrata l'esistenza o garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;

- sia garantita comunque una distanza minima di m 5 dell'edificazione dai confini di proprietà e di zona fatte salve unicamente le parti della costruzione già esistenti a distanze inferiori.

4)bis) E' consentita la cessione della capacità edificatoria, in termini di dati planimetrici o volumetrici, esclusivamente per la realizzazione di ampliamenti o sopraelevazioni tra due lotti edificati localizzati in via Alessandrini ai civici 2 e 6 individuati nella Tav. 8F 1:2000 della zonizzazione di Salvarano e Cà Matta purché gli stessi siano compresi all'interno di un'unica proprietà; tale possibilità è subordinata alla sottoscrizione di atto notarile registrato e trascritto ove emerga chiaramente l'entità della cessione, nonché l'obbligo che detta clausola sia riportata nei successivi atti notarili riferiti all'immobile che ha ceduto la cubatura salva clausola di decadenza al variare del PRG vigente e/o ulteriori modifiche allo strumento urbanistico comunale di pianificazione.

5) Quando le aree edificate ricadono in aree dissestate e/o predisposte al dissesto, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono altresì subordinati alla presentazione di una relazione geologica-geotecnica che, con verifiche e prove in situ, dimostri la fattibilità delle opere programmate e dia indicazioni specifiche in ordine alla realizzazione delle opere di bonifica e di consolidamento necessarie per migliorare le condizioni di stabilità locali e, ove necessario, di versante.

6) La recinzione delle aree di pertinenza del lotto edificato confinante con il territorio agricolo è ammessa a condizione che siano previste recinzioni di tipo leggero e congruenti con il paesaggio agrario circostante, evitando forti movimenti di terra, la costruzione di muri di contenimento e la formazione di scarpate.

7') La costruzione di autorimesse nel lotto edificato, nella misura massima di 30 mq/100 mq di S.U., è consentita tutte le volte in cui sia dimostrata l'impossibilità di poterle ricavare attraverso il recupero dei contenitori edilizi esistenti; resta fermo che per le eventuali nuove autorimesse dovranno essere trovate soluzioni ubicazionali e tipologiche compatibili con il carattere storico - culturale degli edifici esistenti e del contesto ambientale, nonché con le esigenze di salvaguardia del verde di pregio.

8') In particolare per le aree a verde privato che confinano con il P.P.9 (PEEP) di Montecavolo la costruzione di autorimesse a soddisfacimento dei fabbisogni generati dagli insediamenti PEEP esistenti è ammessa previo progetto unitario d'intervento, anche in aderenza agli edifici esistenti e sul confine di zona omogenea fino al raggiungimento di una dotazione massima complessiva (esistente + progetto) di 2 posti macchina e di 50 MQ. di superficie coperta per alloggio compresi gli spazi di accesso e manovra; in tale ambito l'altezza massima delle autorimesse, ove siano previste fuori terra, non potrà superare i ml. 3,50 e non dovrà generare interferenze con il criterio di corretta applicazione della visuale libera rispetto ai locali abitabili eventualmente esistenti al piano terra o rialzato.

9') In particolare per le aree classificate a verde privato in località Pamperduto di Puianello, compresi all'interno del perimetro delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico del sistema Crostolo-Rivalta di cui al D.M. 1/8/1985 e successivi D.Lgs. 490/99 e D.Lgs. 42/2004, sono consentiti i seguenti interventi:

- il completamento dell'ultimo corpo edilizio relativo al lotto posto tra il comparto C.d. 5 e l'edificio storico denominato Pamperduto già oggetto di concessione per il volume utile consentito dall'attuale zona "B2" residenziale edificata, a condizione che il corpo edilizio sia posto in allineamento con l'edificato del C.d.5 e che la copertura sia realizzata a due falde di ampia campata in direzione nord-sud con manto di copertura in coppi, e con altezza massima di 7,50 e a condizione siano contestualmente realizzate opere di mitigazione ambientale sul lato ovest del lotto nel rispetto dell'orografia del sito con essenze autoctone tipiche dell'unità ambientale di riferimento;
- il completamento delle opere edilizie della costruzione posta all'estremità sud del nucleo di Pamperduto con esclusione di ogni possibile incremento di volume rispetto all'esistente, e con previsione di forte mitigazione dell'area pertinenziale e miglioramento vegetazionale delle formazioni vegetazionali già esistenti poste a sud della costruzione oltre a prevedere l'eventuale recinzione mitigata con opportune opere a verde;
- per le restanti aree classificate a verde privato, ad esclusione degli immobili non oggetto di verifica della compatibilità in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi tra l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza in data 21 giugno 2002 conclusasi in data 23 settembre 2002, sono consentite per le costruzioni esistenti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione e ricostruzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia a parità del volume esistente nello stato di fatto;
- gli interventi edilizi relativi ai fabbricati attestati in confine con la Vasca di Corbelli dovranno uniformare le recinzioni esistenti e di progetto con il colore grigio micaceo opportunamente schermate con varie essenze alternate previste nel regolamento comunale del verde.

10') In particolare per le aree individuate a verde privato esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 47/78 modificata ed integrata, e comprese nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua individuati dal P.T.C.P., non è consentito la realizzazione di nuovi fabbricati, e la permealizzazione dell'area o parte di essa in osservanza dei contenuti del P.T.C.P., ma esclusivamente opere volte al miglioramento vegetazionale dell'area pertinenziale della costruzione esistente, nonché tutte le opere di bonifica e di difesa idraulica che non alterano l'assetto idrogeologico, paesaggistico e naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

11) In particolare per le aree individuate a verde privato nella proprietà della ditta Il Carpino srl sita alle Forche di Puianello tra via G. Di Vittorio e via Cavalieri di Vittorio Veneto dovranno essere previste le seguenti opere di mitigazione: forte piantumazione con essenze autoctone su tutto il confine sud della proprietà e la realizzazione di una siepe in corrispondenza del percorso pedonale di collegamento

tra via Myrdal e via Cavalieri di Vittorio Veneto e la sistemazione a prato per la profondità di 10 metri dal confine con la strada statale 63 denominata via G. Di Vittorio al fine di conservare la visibilità e la sicurezza del tratto stradale.

È altresì ammessa la realizzazione o la conservazione, dei parcheggi pertinenziali della viabilità di svuotamento dell'area produttiva per il collegamento con la viabilità pubblica.

L'efficacia della presente previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo sottoscritto con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L. 20/2000 approvato con delibera di G.C n° 99 del 19/07/2012 che si intende in questa sede integralmente richiamato.

12') In particolare per le aree individuate a verde privato esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 47/78 modificata ed integrata e comprese nella zona di tutela agronaturalistica dal P.T.C.P. non è consentito la realizzazione di nuovi fabbricati, e la permeabilizzazione delle aree, ma esclusivamente opere volte al miglioramento vegetazionale delle aree edificate contermini, nonché tutte le opere di difesa idraulica che non alterino l'assetto idrogeologico, paesaggistico e geomorfologico dell'ambito territoriale interessato.

13') in particolare per gli immobili censiti al foglio 30 mappali 30-32, oggetto della 40<sup>a</sup> variante parziale al PRG, in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, l'intervento dovrà prevedere:

La progettazione unitaria sia dell' immobile di cui alla scheda operativa n° 1027 censito al foglio 30 mappale 32 sub.3-4(parte)5-6-7-14 con la conferma del tipo d'intervento previsto a ristrutturazione con vincolo parziale di cui all'Art. 13.07 della Disciplina Particolareggiata, e di intervento di ristrutturazione edilizia della sua pertinenza censito al foglio 30 mappale 32 sub. 4(parte) 13-15 che degli immobili censiti al foglio 30 mappali 30 e 32 sub. 9-16 prevedendo la loro totale demolizione, con possibilità di poter costruire n° 4 nuovi edifici a tipologia "casa singola-bifamiliare o abbinata" dell'altezza massima di 7,50 m, per 6 nuovi alloggi e per un volume max complessivo pari a mc 3.276, rimanendo comunque confermati tutti gli altri indici e limiti riportati al comma 4 del presente articolo;

L'intervento dovrà altresì prevedere a) il collegamento carrabile di tutte le costruzioni con la viabilità pubblica di via Calipari nonché la realizzazione dei parcheggi pubblici dovuti per gli interventi; - b) La realizzazione lungo via Montegrappa e via Togliatti di un marciapiede stradale con interposto viale alberato tra lo stesso e la viabilità pubblica in continuità con quello esistente posto nel comparto P.P.19, da realizzarsi nei tempi e modi concordati nell'Accordo sottoscritto tra la proprietà e il Comune.

L'efficacia della presente previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo sottoscritto con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L. 20/2000 approvato con delibera di G.C n° 96 del 19/07/2012 che si intende in questa sede integralmente richiamato

14') in particolare per l'area posta a Montecavolo in via Vespucci catastalmente censita al foglio 15 mappali 326-434-564(parte) – oggetto della 40<sup>a</sup> variante parziale al PRG si precisa che in sede di richiesta d'intervento edilizio sono consentiti gli interventi edilizi nel rispetto dei disposti del presente articolo normativo, a condizione sia eliminato l'accesso carraio esistente direttamente da via Vespucci, prevedendo lo stesso in progetto dal parcheggio pubblico esistente del Comparto unitario d'intervento diretto denominato C.d.4, oltre ad effettuare la manutenzione straordinaria del marciapiede stradale posto su via Vespucci a lato della proprietà.

Alla presentazione del progetto edilizio dovrà essere allegata oltre alla relazione geologica e analisi sismica anche la Relazione Previsionale di Impatto Acustico che attesti il rispetto delle normative vigenti in materia.

L'efficacia della presente previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo sottoscritto con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L. 20/2000 approvato con delibera di G.C n° 96 del 19/07/2012 che si intende in questa sede integralmente richiamato;

15) in particolare nell'area posta a Boschi di Puianello in via Cavalieri di Vittorio Veneto, indicata con il numero 1 nelle tavola 8G del PRG in seguito alla adozione della 51 variante al PRG, contestualmente alla presentazione ed attuazione del titolo edilizio per la recinzione, sarà necessario provvedere (a carico dell'interessato) alla realizzazione/cessione delle seguenti opere di urbanizzazione:

frazionamento e cessione del sedime del marciapiede e sua realizzazione, con caratteristiche e modalità da concordarsi con il settore LLPP comunale .

#### ART. 24.5 - ZONA "SB10" NUCLEI EDIFICATI IN TERRITORIO AGRICOLO

1') Comprendono le aree edificate e quelle immediatamente contigue dei nuclei esistenti, privi di rilevanza urbana e di carattere storico, nei quali coesistono la funzione residenziale e la funzione agricola.

2') Per dette aree, evidenziate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con apposita retinatura, il piano prevede:

- possibilità di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sia per usi residenziali (ART. 20) sia per usi agricoli (ART. 23) in conformità ai tipi di intervento definiti all'Art. 18;

- possibilità di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione delle aree libere sia per usi residenziali sia per usi agricoli con esclusione degli edifici per la stabulazione e l'allevamento.

3') Quando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione sono finalizzati agli usi prevalentemente residenziali si applicano le norme e gli indici della zona "B2" residenziale edificata (Art. 20.3) con *I* comunque non superiore a 1.00 mc/mq.

4') Quando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione sono finalizzati ad usi agricoli si applicano le norme della zona agricola normale, escludendo tuttavia la possibilità di ampliare o demolire e ricostruire gli edifici eventualmente destinati alla stabulazione e/o all'allevamento di animali i quali invece potranno sempre essere convertiti ad usi residenziali-agricoli o di servizio agricolo.

5') Per eventuali edifici classificati dal P.R.G. di valore tipologico - architettonico o ambientale si applicano i criteri normativi di cui agli articoli 24.7; 24.8 e 24.9 tanto per gli usi residenziali quanto per gli usi agricoli rispettando altresì le categorie d'intervento evidenziate nelle schede operative della conservazione allegata alla disciplina particolareggiata.

*( ART. 24.6 : SOPPRESSO CON LA 9ª VARIANTE PARZIALE )*

#### ART. 24.7 - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE ESTERNI AI PERIMETRI DEI CENTRI STORICI

1') Gli edifici ed i complessi edilizi classificati nel P.R.G. con apposita simbologia di valore "monumentale" (sigla "M") sono assoggettati a interventi di restauro scientifico di cui all'Art. 18.1, in attuazione del disposto della Disciplina Particolareggiata, anche nel caso in cui non siano vincolati ai sensi della Legge 1089/1939.

2') Le aree di pertinenza degli edifici di valore monumentale sono assoggettate a recupero e risanamento delle aree libere di cui all'Art. 18.7 e agli ulteriori vincoli più restrittivi contenuti nella disciplina particolareggiata e nelle schede operative della conservazione ad essa allegata, indipendentemente dalla classificazione di zona omogenea in cui i suddetti edifici o complessi ricadono.

3') Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla Disciplina Particolareggiata alla quale le presenti Norme espressamente rinviano.

#### ART. 24.8 - EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO ESTERNI AI PERIMETRI DEI CENTRI STORICI

1') Gli edifici ed i complessi edilizi classificati nel P.R.G. di valore "tipologico - architettonico" (sigla "T") sono assoggettati all'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A o di tipo B di cui agli Artt. 18.2 e 18.3 in rapporto alle risultanze emerse dalla relazione storico - critica e dal rilievo dello stato di fatto nonché alle prescrizioni specifiche eventualmente più restrittive, contenute nella disciplina particolareggiata e nelle schede operative della conservazione ad essa allegate.

2') Le aree di pertinenza degli edifici di valore tipologico - architettonico sono assoggettate all'intervento di recupero e risanamento delle aree libere di cui all'articolo 18.7 e agli ulteriori vincoli più restrittivi contenuti nella disciplina particolareggiata e nelle schede operative della conservazione ad essa allegate.

Indipendentemente quindi dalla classificazione di zona omogenea in cui i suddetti edifici o complessi edilizi ricadono è sempre prescritto il recupero conservativo delle strutture edificate, la valorizzazione degli aspetti architettonici e stilistici più significativi, il ripristino delle parti alterate in conformità ai criteri in dettaglio illustrati ai precedenti articoli 18.2 e 18.3 e nelle Norme di attuazione della citata Disciplina Particolareggiata.

3') Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla Disciplina Particolareggiata alla quale le presenti Norme espressamente rinviano.

4') Eventuali errori di classificazione tipologica di interi complessi edilizi o di loro parti funzionalmente autonome rispetto al resto dei fabbricati potranno essere corretti, previa adeguata documentazione storico-critica e rilievo grafico e fotografico dei manufatti edilizi che compongono l'unità tipologica, solo con parere favorevole della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai sensi della vigente normativa in materia edilizia.

#### ART. 24.9 - EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE ESTERNI AI PERIMETRI DEI CENTRI STORICI

1') Gli edifici ed i complessi edilizi classificati nel P.R.G. di valore ambientale (sigla "A") sono assoggettati all'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di cui all'articolo 18.5; le aree di pertinenza degli edifici classificati di valore ambientale sono assoggettate all'intervento di recupero e risanamento delle aree libere di cui all'articolo 18.7 e agli ulteriori vincoli, eventualmente più restrittivi, contenuti nella disciplina particolareggiata e nelle schede operative della conservazione ad essa allegate.

2') Indipendentemente quindi dalla classificazione di zona omogenea in cui i suddetti edifici o complessi edilizi ricadono, è sempre prescritto il recupero conservativo delle strutture edificate e la valorizzazione degli aspetti architettonici e stilistici più significativi, al fine di perseguire gli obiettivi di conservazione delle caratteristiche planivolumetriche dei fabbricati esistenti, dei sistemi di copertura, dei materiali e dei particolari costruttivi originari e di prevedere anche per le parti nuove o rinnovate coperture a falde in coppi, serramenti in legno o ferro verniciato, intonaci a malta di calce e/o cemento.

3') Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati sono quelle della zona omogenea in cui gli edifici ricadono e quelle eventualmente più restrittive previste dalla Disciplina Particolareggiata alla quale le presenti Norme espressamente rinviano.

4') Eventuali errori di classificazione tipologica di interi complessi edilizi o di loro parti funzionalmente autonome rispetto al resto dei fabbricati potranno essere corretti, previa adeguata documentazione storico - critica e rilievo grafico e fotografico dei manufatti edilizi che compongono

l'unità tipologica, solo con parere favorevole della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai sensi della vigente normativa in materia edilizia

ART. 25 - ZONE DI TUTELA E DI VINCOLO IDROGEOLOGICO E AMBITI VINCOLATI AI SENSI DEL D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004.

1') Il presente P.R.G. individua, all'interno della tavola 12B dei vincoli del PRG le zone di tutela e di vincolo idrogeologico ricadenti all'interno del perimetro delle zone vincolate ai sensi del R.D. 3267/1923. L'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica da parte dell'Ente delegato alla gestione del vincolo ai sensi del RD 3267/1923 .

2') Sempre nella carta dei vincoli tavola 12A sono evidenziate le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/1939 di cui al D.M. 1/8/1985 (sistemi del Crostolo, Roncolo-Montecavolo, Quattro Castella-San Polo) e le aree comprese all'interno del limite dei 150 metri dei corsi d'acqua sottoposti a tutela (Crostolo - Quaresimo – Modolena - Enzola) in tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nel D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio").

ART. 26 -IMPIANTI DI TRATTAMENTO DELLE ACQUE REFLUE, DI GESTIONE DEI RIFIUTI E DI APPROVVIGIONAMENTO IDROPOTABILE

1') La Regione e la Provincia definiscono, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle aree in dissesto idrogeologico Ee e Eb di cui al precedente art. 23.16.

2') I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle aree in dissesto idrogeologico Ee e Eb predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del PAI, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3') L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle aree in dissesto idrogeologico.

ART 27 – MISURE PER LA PROTEZIONE DELLE DELLA ACQUE SOTTERRANEE

All'interno di tali ambiti, individuati da apposito perimetro nella tavola 12B, non sono consentiti:

- a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali (con particolare riferimento alla L. Rg. 7/83 e sue successive modificazioni e integrazioni, che classifica gli scarichi civili), avendo presente che, ai fini dello scarico, lo sversamento nei corsi d'acqua minori è considerato scarico sul suolo;
- b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775;
- d) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n. 915;
- e) l'interramento, l'interruzione o la deviazione della falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.



## ART.28 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

1) Il Piano ha l'obiettivo di promuovere gli interventi di manutenzione del territorio e delle opere di difesa, quali elementi essenziali per assicurare il progressivo miglioramento delle condizioni di sicurezza e della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, in particolare di mantenere:

- il buono stato idraulico e ambientale, eliminando gli ostacoli al deflusso delle piene in alveo e in golena;
- in buone condizioni idrogeologiche e ambientali i versanti;
- in piena funzionalità le opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e idrogeologica.

E inoltre di garantire:

- la funzionalità degli ecosistemi;
- la tutela della continuità ecologica;
- la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone.

2') Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3 della L. 16 dicembre 1991, n° 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di ufficiosità idraulica.

3') Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24 luglio 1998 e allegata alle presenti norme.

4') Gli interventi di manutenzione dei versanti e delle opere di consolidamento o protezione dai fenomeni di dissesto devono tendere al mantenimento di condizioni di stabilità, alla protezione del suolo da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, al trattenimento idrico ai fini della riduzione del deflusso superficiale e dell'aumento dei tempi di corrivazione. In particolare privilegiano il ripristino di boschi, la ricostituzione di boschi degradati e di zone umide, i reimpianti, il cespugliamento, la semina di prati e altre opere a verde. Sono inoltre effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni e le caratteristiche naturali degli ecosistemi e quelle paesistico-ambientali proprie dell'ambito di intervento.

## ART.29 – COMPATIBILITA' DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

1') Le attività estrattive al di fuori del demanio sono individuate nell'ambito dei piani di settore o di equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali i quali devono garantire la compatibilità delle stesse con le finalità del Piano. A tal fine i Piani di settore regionali e provinciali o loro varianti e i documenti di programmazione devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologico-ambientale. Dell'adozione del piano di settore deve essere data comunicazione all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.

2') I medesimi piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono definire le modalità di ripristino ambientale, nonché di manutenzione e gestione a conclusione dell'attività e di recupero ambientale per quelle insistenti in aree protette.

3') I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle Norme del Piano medesimo.

4') Nelle more di approvazione dei Piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, i progetti delle attività di cava devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologico-ambientale.

