

REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

predisposto in forma associata tra i comuni di

Correggio  
San Martino in Rio  
Rio Saliceto

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Copia aggiornata secondo i contenuti della deliberazione  
di Giunta Provinciale n. 318 del 27 novembre 2001*

*e della variante art.15 L.R.47/78 approvata con atto C.C. n. 22 del 26.04.2004  
e della variante art.15 L.R. 47/78 approvata con atto C.C. n. 53 del 28.06.2007  
e della variante art.15 L.R. 47/78 approvata con atto C.C. n. 29 del 23.04.2008  
e della variante art.15 L.R. 47/78 approvata con atto C.C. n. 36 del 26.06.2009  
e della variante art.15 L.R. 47/78 approvata con atto C.C. n. 47 del 28.07.2010  
e della variante art.15 L.R. 47/78 adottata con atto C.C. n. 27 del 03.06.2013  
e della presa d'atto della del. GR n. 5266/2010 approvata con del. C.C. n. 7 del 20.03.2014  
e degli adeguamenti assunti con Deliberazione Giunta Comunale n. ... del ...02.2020*

### **TESTO AGGIORNATO**

**Sindaco ed Assessore Urbanistica**

Oreste ZURLINI

**Assessore Lavori Pubblici ed Edilizia Privata**

Giuseppe BORRI

**Ufficio Tecnico Comunale**

Responsabile II Settore – Vincenzo UGOLINI  
Responsabile IV Settore – Fabio TESTI

# INDICE

## GLOSSARIO delle SIGLE E ABBREVIAZIONI

p. 5

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Fondamento giuridico e competenze del P.R.G.

p. 8

Art. 2 - Validità ed efficacia del P.R.G.

p. 9

Art. 3 - Varianti e revisioni del P.R.G.

p. 9

Art. 4 - Elementi costitutivi del P.R.G.

p. 9

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

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.R.G.

p. 11

Art. 6 - Attuazione mediante intervento urbanistico preventivo

p. 11

Art. 7 - Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica

p. 12

Art. 8 - Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

p. 12

Art. 9 - Piani di Recupero

p. 13

Art. 10 - Piani di sviluppo aziendale ed interaziendale

p. 13

Art. 11 - Attuazione per intervento edilizio diretto

p. 13

Art. 12 - Interventi soggetti a concessione edilizia

p. 13

Art. 13 - Concessione onerosa

p. 14

Art. 14 - Concessione convenzionata

p. 14

Art. 15 - Concessione gratuita

p. 15

Art. 16 - Certificato di Conformità Edilizia

p. 15

Art. 17 - Opere soggette ad autorizzazione edilizia

p. 15

Art. 18 - Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività

p. 16

Art. 19 - Interventi soggetti ad obbligo di comunicazione al Sindaco

p. 16

Art. 20 - Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G.

p. 16

Art. 21 - Opere costruite in assenza di concessione, totale difformità o con variazioni essenziali

p. 17

Art. 22 - Edifici preesistenti e Norme di Zona

p. 17

Art. 23 - Destinazioni d'uso

p. 17

Art. 24 - Elenco delle destinazioni d'uso e degli Usi del Territorio

p. 18

Art. 25 - Utilizzazione degli indici delle unità di intervento

p. 25

Art. 26 - Il Piano dei Servizi

p. 26

### CAPO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 27 - Opere di urbanizzazione

p. 27

Art. 28 - Opere di urbanizzazione primaria

p. 27

Art. 29 - Opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici

p. 28

### CAPO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 30 - Descrizione dei parametri urbanistici

p. 29

Art. 31 - Applicazione dei parametri urbanistici

p. 31

Art. 32 - Parametri edilizi

p. 32

Art. 33 - Distanze e Visuali Libere

p. 41

### CAPO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

Art. 34 - Generalità

p. 44

Art. 35 - Restauro degli elementi architettonico-decorativi di pregio

p. 44

Art. 36 - Restauro scientifico

p. 44

Art. 37 - Restauro e risanamento conservativo

p. 45

Art. 38 - Ristrutturazione edilizia

p. 46

Art. 39 - Riqualificazione e ricomposizione edilizia

p. 46

Art. 40 - Demolizione senza ricostruzione

p. 47

Art. 41 - Recupero e risanamento delle aree libere

p. 47

Art. 42 - Interventi di demolizione e ricostruzione

p. 47

Art. 43 - Ristrutturazione urbanistica

p. 47

Art. 44 - Interventi di nuova costruzione

p. 48

Art. 45 - Ampliamenti

p. 48

Art. 46 - Opere interne

p. 48

Art. 47 - Manutenzione straordinaria

p. 49

Art. 48 - Manutenzione ordinaria

p. 49

Art. 49 - Edifici e complessi di edifici dichiarati incongrui rispetto al tessuto urbanistico circostante

p. 49

## **TITOLO II - DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO**

### CAPO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 50 - Zone territoriali	p. 51
Art. 51 - Carattere vincolante delle destinazioni di zona	p. 51

### CAPO II - ZONE STORICHE

Art. 52 - Zone territoriali A	p. 52
Art. 53 - Prescrizioni generali per la zona A.1- Centro Storico	p. 52
Art. 54 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona A.1	p. 52
Art. 55 - Zone A.2 - tutela di ville, parchi e giardini	p. 55
Art. 56 - Prescrizioni particolari per gli interventi nelle zone A	p. 55

### CAPO III - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 57 - Disciplina delle zone a prevalente destinazione residenziale	p. 60
Art.57-bis - Zone B.0 - tutela di ville, parchi e giardini in ambito urbano	p. 61
Art. 58 - Zone B.1 - residenziali di completamento a indice di utilizzazione fondiaria = Ut 0,60	p. 62
Art. 59 - Zone B.2 - residenziali di completamento a indice di utilizzazione fondiaria = Ut 0,40	p. 66
Art. 60 - Zone B.3 - residenziali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento	p. 68
Art. 61 - Zone B.4 - verde privato a servizio delle zone residenziali	p. 68
Art. 62 - Zone B.5 - di ristrutturazione a destinazione prevalentemente residenziale	p. 69
Art. 63 - Zone C - residenziali di espansione	p. 70
Art. 64 - Zone C	p. 70

### CAPO IV - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E TERZIARIE

Art. 65 - Zone territoriali di tipo D	p. 75
Art. 66 - Disposizioni generali per le zone industriali e artigianali	p. 75
Art. 67 - Zone D.1 - industriali e artigianali di completamento	p. 77
Art. 68 - Zone D.2 - industriali e artigianali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento	p. 78
Art. 69 - Zone D.3 - Industriali e artigianali di espansione	p. 79
Art. 70 - Zone D.4 - industriali e artigianali di completamento per attività insalubri o a rischio di incidente ambientale	p. 80
Art. 71 - Zone D.5 - industriali e artigianali di espansione per attività insalubri o a rischio di incidente ambientale	p. 80
Art. 72 - Zone D.6 - industriali e artigianali di espansione per attività insalubri o a rischio di incidente ambientale per grandi comparti industriali	p. 81
Art. 73 - Zone D.7 - per attrezzature terziarie-direzionali di completamento	p. 83
Art. 74 - Zone D.8 - per impianti di distribuzione del carburante per uso autotrazione	p. 84
Art. 75 - Zona speciale ex L.R.38/98 per la rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture di tipo lineare	p. 85

### CAPO V - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 76 - Il territorio agricolo	p. 87
Art. 77 - Classificazione delle zone omogenee "E"	p. 87
Art. 78 - Zone agricole normali "E1"	p. 87
Art. 79 - Zona agricola di rispetto dell'abitato "E.2"	p. 87
Art. 80 - Interventi ammessi	p. 88
Art. 81 - Definizioni	p. 88
Art. 81/bis - Modalità di attuazione degli interventi	p. 91
Art. 82 - Norme generali riguardanti tutti i casi di intervento	p. 92
Art. 83 - Particolari costruttivi di riferimento progettuale	p. 96
Art. 84 - Unità Minime Aziendali e Unità di Intervento Urbanistico	p.101
Art. 85 - Perimetro del Complesso Rurale e modalità di intervento	p.101
Art. 86 - Definizione del grado di integrità dei complessi rurali	p.102
Art. 87 - Riferimento tipologico	p.103
Art. 88 - Caso di Intervento 1 - Grado di integrità del complesso alto	p.105
Art. 89 - Caso di Intervento 2 - Grado di integrità del complesso medio	p.111
Art. 90 - Caso di Intervento 3 - Grado di integrità del complesso basso	p.115
Art. 91 - Caso di intervento NR	p.117
Art. 92 - Fondazione di nuovo Complesso Rurale su Unità Aziendali inedificate	p.119
Art. 93 - Parametri edilizi-urbanistici per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate, alle serre e per infrastrutture tecniche	p.120
Art. 94 - Classificazione degli allevamenti	p.121
Art. 95 - Ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti	p.121
Art. 96 - Nuova costruzione di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli	p.122
Art. 97 - Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento	

di annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli	p.123
Art. 98 - Strutture per accumulo liquami zootecnici	p.125
Art. 99 - Impianti di depurazione al servizio di allevamenti zootecnici	p.125
Art. 100 - Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione o ampliament25 adibiti ad allevamenti	p.125
Art. 101 - Strutture specializzate: i caseifici	p.125
Art. 102 - Strutture specializzate: i centri macchina esistenti	p.126
Art. 103 - Serre	p.128
Art. 104 - Centri di servizio per l'apicoltura	p.128
Art. 104/bis – Centri dediti alla cura, alla custodia e all'addestramento di animali domestici	p.129
Art. 105 - Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo	p.130
Art. 106 - Attrezzature a raso per attività sportive e ricreative: laghetti per la pesca sportiva e maneggi scoperti	p.130
Art. 107 - Riferimenti per gli interventi di nuova costruzione	p.131
Art. 108 - Formazione dei Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale. Natura e finalità della norma	p.131
Art. 109 - Natura e finalità del P.S.A. e soggetti aventi titolo alla presentazione	p.131
Art. 110 - Ambiti territoriali di pertinenza del P.S.A.	p.131
Art. 111 - Superamento delle norme del P.R.G.	p.132
Art. 112 - Corrispondenza fra reali necessità dell'azienda e interventi richiesti	p.132
Art. 113 - Elementi costitutivi del P.S.A.	p.132
Art. 114 - Procedure di approvazione del P.S.A.	p.133
Art. 115 - Validità, efficacia, tempi di attuazione e varianti del P.S.A.	p.133

#### **CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE**

Art. 116 - Zone F.1 - attrezzature pubbliche di interesse generale	p.134
Art. 117 - Zone F.2 - attrezzature tecniche e tecnologiche	p.134
Art. 118 - Localizzazione di attrezzature tecniche e tecnologiche a rete e puntuali	p.135
Art. 119 - Zone F.3 - di tutela naturalistica	p.135
Art. 120 - Zone F.4 - destinate alla viabilità	p.136
Art. 121 - Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie	p.139
Art. 122 - Spazi di sosta e parcheggio	p.139
Art. 123 - Percorsi pedonali e ciclabili	p.143
Art. 124 - Zone G - servizi e attrezzature di base	p.144
Art. 125 - Zone G.1 - servizi di base	p.144
Art. 126 - Zone G.2 - verde pubblico attrezzato	p.145
Art. 127 - Zone G.3 - Bosco urbano	p.145
Art. 128 - Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica	p.145

#### **TITOLO III - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

Art. 129 - Prescrizioni per la valorizzazione degli elementi strutturanti la forma del territorio e per la tutela ambientale	p.147
Art. 130 - Tutela di elementi di interesse vegetazionale	p.147
Art. 131 - Tutela di elementi di interesse storico-testimoniale	p.148
Art. 132 - Tutela del sistema delle ville, parchi e giardini	p.148
Art. 133 - Tutela dell'impianto storico della centuriazione	p.148
Art. 134 - Tutela della viabilità storica	p.149
Art. 135 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua	p.149
Art. 136 - Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua	p.149
Art. 137 - Tutela e valorizzazione del canale ecologico del Cavo Tresinaro	p.150
Art. 138 - Tutela dei dossi di pianura	p.151
Art. 139 - Protezione del territorio da emissioni aeriformi e da rumore	p.151
Art. 140 - Protezione del territorio da scarichi liquidi	p.151
Art. 141 - Discariche e depositi di materiali in zone extra-urbane	p.151

## GLOSSARIO delle SIGLE E ABBREVIAZIONI

<b>AM</b>	=	Ampliamento
<b>C.E.</b>	=	Commissione Edilizia
<b>CE</b>	=	Campo Edificatorio
<b>CTR</b>	=	Carta Tecnica Regionale
<b>CU</b>	=	Carico Urbanistico
<b>CD</b>	=	Cambio della Destinazione d'Uso
<b>D</b>	=	Demolizione
<b>H</b>	=	Altezza Massima del Fabbricato
<b>HF</b>	=	Altezza delle Fronti
<b>I</b>	=	Involucro
<b>I1</b>	=	Ingombro Massimo dell'Edificio
<b>IT</b>	=	Indice di Edificabilità Territoriale
<b>IF</b>	=	Indice di Edificabilità Fondiaria
<b>MM</b>	=	Modificazione Morfologica del Suolo
<b>MO</b>	=	Manutenzione Ordinaria
<b>MS</b>	=	Manutenzione Straordinaria
<b>NC</b>	=	Nuova Costruzione
<b>N.T.A.</b>	=	Normativa Tecnica di Attuazione
<b>NU</b>	=	Nuova Urbanizzazione
<b>PAE</b>	=	Piano delle Attività Estrattive
<b>PdR</b>	=	Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata
<b>PE</b>	=	Area di Pertinenza e Potenzialità Edificatoria
<b>PEEP</b>	=	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
<b>PIAE</b>	=	Piano Infraregionale per le Attività Estrattive
<b>PIP</b>	=	Piano per gli Insedimenti Produttivi
<b>PP</b>	=	Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata
<b>PPA</b>	=	Programma Pluriennale di Attuazione
<b>P.R.G.</b>	=	Piano Regolatore Generale
<b>PTPR</b>	=	Piano Territoriale Paesistico Regionale
<b>PTCP</b>	=	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
<b>PUA</b>	=	Piano Urbanistico Attuativo
<b>P1</b>	=	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria

<b>P2</b>	=	Parcheeggi pubblici di urbanizzazione secondaria
<b>P3</b>	=	parcheeggi pertinenziali di uso privato
<b>Q</b>	=	Rapporto massimo di copertura
<b>RC</b>	=	Risanamento Conservativo
<b>RCO</b>	=	Rapporto di Copertura
<b>RE</b>	=	Ristrutturazione Edilizia
<b>R.E.</b>	=	Regolamento Edilizio
<b>RI</b>	=	Ricostruzione o Sostituzione Edilizia
<b>RU</b>	=	Ristrutturazione Urbanistica
<b>S</b>	=	Sagoma
<b>Sa</b>	=	Superficie accessoria
<b>SAE</b>	=	Superficie Accessoria Esistente
<b>Sa 1</b>	=	Superficie Accessoria Interrata
<b>SC</b>	=	Superficie Coperta
<b>SM</b>	=	Superficie Minima di Intervento
<b>SS</b>	=	Superficie per Standard Urbanistici
<b>St</b>	=	Superficie Territoriale
<b>Sf</b>	=	Superficie Fondiaria
<b>Su</b>	=	Superficie Utile
<b>SUE</b>	=	Superficie Utile Esistente
<b>UE</b>	=	Unità Edilizia
<b>UF</b>	=	Indice di Utilizzazione Fondiaria
<b>UFE</b>	=	Indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente
<b>UT</b>	=	Indice di Utilizzazione Territoriale
<b>UI</b>	=	Unità Immobiliare
<b>UTE</b>	=	Indice di Utilizzazione Territoriale Esistente
<b>U.T.C.</b>	=	Ufficio Tecnico Comunale
<b>V</b>	=	Volume del Fabbricato
<b>VA</b>	=	Volumi Accessori
<b>VL</b>	=	Indice di Visuale Libera
<b>VT</b>	=	Volumi Tecnici

## **TITOLO I - Disposizioni generali**

### **CAPO I - GENERALITA'**

#### **Art. 1 - Fondamento giuridico e competenze del P.R.G.**

Il P.R.G. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio entro l'intero ambito amministrativo del Comune di San Martino in Rio in funzione delle esigenze di sviluppo economico e sociale della popolazione, della tutela dei valori culturali e ambientali, della salvaguardia e della valorizzazione delle risorse naturali e produttive.

La presente disciplina del P.R.G. detta disposizioni generali e specifiche per gli interventi di trasformazione fisica e per i modi d'uso del territorio e degli immobili ricadenti entro il Comune di San Martino in Rio in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, ed in particolare:

- L. n. 445 del 9/7/1908;
- R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923;
- L. n. 1089 del 1/6/1939;
- L. n. 1497 del 29/6/1939;
- L. n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni;
- L. n. 167 del 18/4/1962;
- L. n. 847 del 29/9/1964;
- L. n. 765 del 6/8/1967 e succ. Decreti Interministeriale di applicazione;
- D.M. 1404 del 1/4/1968;
- D.M. 1444 del 2/4/1968;
- L. n. 1187 del 19/11/1968;
- L. n. 865 del 22/10/1971;
- L. n. 10 del 28/1/1977;
- L. n. 457 del 5/8/1978;
- L. n. 741 del 10/12/1981;
- L. n. 801 del 30/12/1981;
- L. n. 94 del 25/3/1982;
- D.M. 19/6/1984;
- L. n. 47 del 28/2/1985;
- L. n. 431 del 8/8/1985;
- L. n. 13 del 9/1/1989;
- L. n. 122 del 24/3/1989;

e delle Leggi della Regione Emilia-Romagna:

- n.26 del 1° agosto 1978, "Norme in materia ambientale";
- n. 47 del 7 dicembre 1978, "Tutela ed uso del Territorio" e successive modificazioni di cui alla L.R. n. 23 del 29 marzo 1980 e L.R. n. 6 del 30 dicembre 1995;
- n. 6 del 27 febbraio 1984, "Norme sul riordino istituzionale"
- n. 46 del 8 novembre 1988, "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche";
- n. 36 del 5 settembre 1988, "Disposizioni in materia di programmazione e pianificazione territoriale;
- n.6 del 16 febbraio 1989, "Provvedimenti per il recupero edilizio, urbanistico ed ambientale degli insediamenti storici";
- n. 33 del 26 aprile 1990, "Norme in materia di regolamenti edilizi comunali"
- n. 6 del 30 gennaio 1995 "Norme in materia di programmazione e pianificazione territoriale, in attuazione della legge 8 giugno 142 e modifiche e integrazioni alla legislazione urbanistica e edilizia ;

nonché delle rimanenti disposizioni legislative nazionali e regionali che regolano la materia urbanistica.

Le previsioni del P.R.G. si conformano inoltre alle disposizioni e indicazioni della pianificazione regionale e provinciale con particolare riferimento a:

- Piano Territoriale Regionale dell'Emilia Romagna,
- Piano Territoriale Regionale Paesistico dell'Emilia Romagna,
- Schema di Piano Territoriale Infraregionale della Provincia di Reggio Emilia,
- Piani Integrati dei Trasporti regionale e dei bacini reggiano e modenese,
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

In conseguenza dell'adozione ed approvazione del presente P.R.G., la Disciplina Urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle seguenti Norme, unitamente agli elaborati grafici allegati che dettano

indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti attuativi particolareggiati, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso nell'intero territorio comunale.

#### **Art. 2 - Validità ed efficacia del P.R.G.**

Il presente P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato.

Esso si basa su elementi di previsione decennale e può essere soggetto a varianti e revisioni periodiche, nei modi e nelle procedure di legge.

Sopravvenute determinazioni di legge o di piani territoriali sovraordinati saranno operanti secondo modi e tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi; varianti di adeguamento del presente P.R.G. saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.

Dalla avvenuta adozione del presente P.R.G. fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3/11/1952, n.1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 3 - Varianti e revisioni del P.R.G.**

Sono adottate dal Consiglio Comunale e rimesse all'approvazione della Provincia ai sensi dell'Art.15, 2° comma, della legge regionale 47/78, le varianti al P.R.G. che comportano:

- modificazione alla perimetrazione o alla destinazione delle zone omogenee, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
- modificazione del dimensionamento che comporti alterazione della capacità insediativa complessivamente computata per ciascuna zona territoriale omogenea, ovvero nel decremento della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici distintamente attribuita dal P.R.G. a ciascuna zona territoriale omogenea, ove eccedente i limiti indicati ai successivi punti del presente articolo;
- modificazioni alle norme che regolano le zone agricole.

Sono approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'Art.15, 4° comma, della L.R. 47/78 le varianti al P.R.G. che si rendano necessarie:

- per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel P.R.G. non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino quantitativamente o funzionalmente sufficienti;
- per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale in attuazione di leggi di finanziamento statali o regionali;
- per la previsione di nuove aree edificatorie limitatamente a quanto previsto al punto c) del comma 4 dell'art.15 L.R. 47/78 e s.m.;
- per le modifiche alla normativa del P.R.G. che riguardino l'adeguamento agli standards urbanistici previsti dalla legge regionale ovvero a specifiche disposizioni di legge o a prescrizioni contenute negli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale regionali o provinciali.

Sono inoltre approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'Art.15, 7° comma, della L.R. 47/78 le varianti al P.R.G. consistenti nella rettifica di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto, nonché le modifiche alle previsioni del P.R.G. necessarie per l'adeguamento alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriali.

#### **Art. 4 - Elementi costitutivi del P.R.G.**

Costituiscono componenti integranti del presente P.R.G. i seguenti elaborati:

Relazione illustrativa

Norme tecniche di attuazione

Censimento degli edifici in zona extraurbana e relativi elaborati grafici

Relazione geologica e relativi elaborati grafici

Elaborati grafici di P.R.G.:

Tav. 1.1 - 1:10.000 - Schema delle infrastrutture per la mobilità

Tav. 1.2 - 1:10.000 - Elementi strutturali del P.R.G. in forma associata dei Comuni di Correggio e di San Martino in Rio

Tavv. 2 - 1: 5.000 - Destinazioni di Zona - Territorio Comunale fogli 1,2,3;

Tav. 3.1 - 1: 1.000 - Centro Storico: Classificazione tipologica degli edifici

Tav. 3.2 - 1: 1.000 - Centro Storico: Unità minime e categorie di intervento

Le raccomandazioni e/o prescrizioni in ordine alla tipologia e profondità di fondazione, alle pressioni ammissibili ed alle entità dei cedimenti contenute nella relazione geologica devono intendersi cogenti.



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

### **Art. 5 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme e attraverso la formazione del Programma pluriennale di attuazione ai sensi della L.R. 12 gennaio 1978, n.2.

Al di fuori delle previsioni del Programma pluriennale di attuazione sono ammesse trasformazioni per i soli casi previsti dall'Art.9 della legge 28 gennaio 1977, n.10 e dell'Art.6 della legge 25 marzo 1982, n. 94.

In dipendenza dalle apposite prescrizioni grafiche riportate sulle tavole e dalle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti Norme, il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo di attuazione di cui al successivo Art. 6, oppure tramite intervento diretto di cui al successivo Art.11.

Tutti gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale, salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti Norme.

### **Art. 6 - Attuazione mediante intervento urbanistico preventivo**

Ai sensi della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, sono strumenti di attuazione del P.R.G. mediante intervento urbanistico preventivo:

- i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, che in tutto il territorio comunale sono formati ed adottati dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art.13 e seguenti della legge 17/8/1942, n.1150, nonché ai sensi degli Art. t. 20, 21, 22 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni;
- i Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), adottati ai sensi della legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art.23 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni;
- i Piani di aree per Insediamenti Produttivi (PIP), adottati ai sensi dell'Art.27 della Legge 28/10/1971, n. 865, nonché ai sensi dell'Art.24 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni;
- i Piani di Recupero (PR), adottati ai sensi del Titolo IV della Legge 5/8/1978, n. 457, nonché ai sensi dell'Art.26 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni e della L.R. n.6 del 16/2/89;
- i Piani Particolareggiati di iniziativa privata, formati ai sensi dell'Art.25 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni;
- i Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, elaborati ai sensi ed in conformità dell'Art.40 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni.
- i Programmi Integrati di Intervento, ai sensi dell'art.20 della L.R. 6/95
- i Programmi di Riqualificazione Urbana (P.R.U.), ai sensi della L.R. 19/98
- i Programmi di Recupero Urbano (P.Re.U.) ai sensi dell'Art.11 DL398/93 - L. 493/93

Nelle presenti Norme, con riferimento alle tavole del P.R.G., sono indicati i tipi di intervento e le zone in cui la preventiva redazione di uno strumento di attuazione per intervento urbanistico preventivo è condizione necessaria per il conseguente rilascio delle concessioni edilizie.

E' comunque facoltà del Comune subordinare la concessione alla preliminare formazione di uno strumento urbanistico preventivo in ogni zona del territorio comunale e per opere edilizie di qualsiasi natura.

I criteri di formazione, approvazione ed efficacia, nonché gli elementi costitutivi di detti strumenti di attuazione sono definiti dagli appositi articoli della Legge Regionale 7/12/78 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della L.R. n. 46 dello 8/11/1988.

I Piani urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata) approvati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.

In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti dei Piani attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali Piani. Analogamente dicasi per i Piani attuativi già completati alla data di adozione del P.R.G.

Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale dei Piani attuativi e non comportano modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare vigente, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

All'interno dei comparti di attuazione le eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.R.G. riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, fermo restando che le aree per l'urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso di misura inferiore a quanto previsto dalle relative Norme di Zona e dalle indicazioni grafiche di P.R.G..

All'interno della stessa zona omogenea è consentita la formulazione di Piani Particolareggiati che coinvolgano sia comparti destinati dal P.R.G. ad intervento diretto che comparti sottoposti a disciplina particolareggiata, purché contermini.

I parametri urbanistici attribuiti dal P.R.G. ai diversi comparti dovranno essere rispettati dal piano nel suo complesso.

La distribuzione della Su nei diversi comparti dovrà rispettare il dimensionamento complessivo del piano determinato secondo le indicazioni di cui al paragrafo precedente.

#### **Art. 7 - Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica**

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica viene formato, approvato ed attuato in conformità agli Artt.21 e 22 della legge regionale 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Rappresentano Piani Particolareggiati, di intervento oltre che di iniziativa pubblica, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, elaborato ai sensi della legge 18/4/1962, n.167 e successive modificazioni, ed il Piano per gli Insediamenti Produttivi, elaborato ai sensi dell'Art.27 della legge 22/10/1971, n. 865.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, come definito ai commi precedenti, si applica nei casi previsti dalle presenti Norme, per gli interventi di edilizia residenziale e per nuovi insediamenti produttivi artigianali, in conformità a quanto previsto all'ultimo comma dell'Art.13 e all'Art.20 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni, oltre che in tutti i casi in cui ciò sia ritenuto utile dall'Amministrazione Comunale per la migliore attuazione del P.R.G.

Le prescrizioni del P.R.G. possono essere modificate dal Piano Particolareggiato nei soli casi previsti dalla L.R. 46/88.

Gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sono quelli indicati all'Art.49 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni.

I Piani Particolareggiati vigenti possono essere sostituiti, ovvero parzialmente modificati, secondo le medesime procedure previste per la formazione di un Piano Particolareggiato nuovo.

In quest'ultimo caso, a meno di specifiche diverse prescrizioni delle presenti Norme, le modificazioni non devono accrescere le quantità edificatorie, ovvero ridurre gli spazi pubblici o per attività collettive previste dal Piano Particolareggiato vigente se non nei limiti ammessi dal precedente Art. 3, 2° comma, delle presenti Norme. Dovranno comunque essere conformi alle altre prescrizioni del P.R.G.

#### **Art. 8 - Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata**

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, formato ai sensi dell'Art.25 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni, deve rispettare le destinazioni di zona, i parametri urbanistici e tutte le altre prescrizioni del P.R.G. e deve essere esteso all'intero comparto di attuazione individuato negli elaborati grafici allegati.

Il comparto di attuazione rappresenta l'unità di intervento urbanistico del Piano Particolareggiato di iniziativa privata: esso comprende, oltre alle aree nette edificabili, anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali zone di rispetto stradale.

Le prescrizioni del P.R.G. possono essere modificate dal Piano Particolareggiato nei soli casi previsti dalla L.R. 46/88, come integrata dalla L.R. 6/95.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, costituito da uno schema di convenzione con allegato progetto planivolumetrico, deve indicare, per l'intero comparto, l'utilizzazione dettagliata della superficie territoriale, la progettazione di massima della viabilità interna e delle altre opere di urbanizzazione primaria, la distribuzione e composizione planivolumetrica degli edifici ed i relativi indici di utilizzazione fondiaria, le aree pubbliche di interesse collettivo e specificatamente quelle definite per opere di urbanizzazione secondaria.

Gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di iniziativa privata sono quelli indicati all'Art.49 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni.

Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto sottoposto a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, il Piano stesso può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, purché i promotori dispongano di almeno i tre quarti della superficie complessiva del comparto.

In questo caso il Piano Particolareggiato di iniziativa privata deve comunque far salvi i diritti di tutti i proprietari delle aree comprese nel comparto, secondo quanto previsto dalle Norme di Zona e negli elaborati grafici del P.R.G..

Dopo l'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato da parte dell'organo competente, il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione fra il Comune e le proprietà interessate che impegni queste ultime relativamente alle modalità ed ai tempi di:

- cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria previste dal progetto planivolumetrico;
- esecuzione a completo carico delle proprietà interessate di tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti necessari al servizio dell'insediamento;

- cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria, come da progetto planivolumetrico e che comunque non devono risultare di misura inferiore a quanto previsto dalle Norme di Zona né collocate in modo da alterare in modo sostanziale le indicazioni grafiche di massima del P.R.G.;
- pagamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- corresponsione del contributo afferente la concessione, commisurato al costo di costruzione delle opere, qualora richiesto;
- esecuzione (tempi e modi) delle opere, in conformità con il progetto planivolumetrico, nonché le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

I Piani Particolareggiati vigenti possono essere sostituiti, ovvero parzialmente modificati, secondo le medesime procedure previste per la formazione di un Piano Particolareggiato nuovo.

In quest'ultimo caso, a meno di specifiche diverse prescrizioni delle presenti Norme, le modificazioni non devono accrescere le quantità edificatorie, ovvero ridurre gli spazi pubblici o per attività collettive previste dal Piano Particolareggiato vigente se non nei limiti e con le procedure ammessi dal precedente Art. 3, 2° comma, delle presenti Norme. Dovranno comunque essere conformi alle altre prescrizioni del P.R.G.

### **Art. 9 - Piani di Recupero**

Nell'ambito delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, individuate ai sensi dell'Art.27 della legge 5/10/1978, n. 457 negli elaborati grafici allegati, il P.R.G. si attua mediante Piani di Recupero formati ai sensi del titolo IV della citata legge 457/78 e della L.R. 16 febbraio 1989, n. 6.

Il rilascio delle concessioni relative ad interventi edilizi su immobili compresi entro comparti sottoposti a Piani di Recupero, è subordinato all'approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale.

La formazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ove non disposta obbligatoriamente dal presente P.R.G., costituisce comunque facoltà che può essere esercitata su qualsiasi parte del territorio compresa nelle Zone di Recupero, che oggettivamente proponga esigenze di recupero edilizio ed urbanistico, valutate dal Consiglio Comunale.

In conformità all'Art.30 della legge 5 agosto 1978, n.457, la formazione del Piano di Recupero può essere promossa per iniziativa privata dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno in tre quarti del valore degli immobili interessati.

In ogni caso il Piano di Recupero non può essere formato su una superficie territoriale inferiore a quella indicata dalle norme di zona e comunque non inferiore a quella di pertinenza di una unità edilizia.

Per quanto concerne le procedure non regolate dal sopra citato titolo IV della legge 457/78, si applicano i primi quattro commi dell'Art.21 della legge regionale 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni, in analogia con la formazione, approvazione ed efficacia del Piano Particolareggiato.

### **Art. 10 - Piani di sviluppo aziendale ed interaziendale**

I Piani di Sviluppo Aziendale si formano ai sensi del successivo Art.108 e seguenti delle presenti norme.

### **Art. 11 - Attuazione per intervento edilizio diretto**

Gli interventi edilizi diretti costituiscono attuazione degli interventi urbanistici preventivi di cui al precedente articolo ovvero, ove ciò sia previsto o consentito dalle presenti Norme, in esecuzione diretta delle previsioni del P.R.G.

Gli interventi edilizi diretti si attuano di norma attraverso:

- concessione onerosa, ai sensi degli Artt.27 e 28 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- concessione convenzionata, ai sensi degli Artt.27 e 29 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- concessione gratuita, ai sensi degli Art. t. 27 e 30 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- autorizzazione edilizia, ai sensi degli Artt.42 e 43 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e dell'Art.2 della L.R. 46/88;
- dichiarazione relativa ad opere interne, di cui all'Art.26 della legge 28 febbraio 1985, n.47;
- accertamento di conformità per opere di competenza dello Stato di cui all'Art.61 del DPR 24 luglio 1977, n.616.
- denuncia di inizio attività di cui alla L. 662/96.

### **Art. 12 - Interventi soggetti a concessione edilizia**

Sono soggetti a Concessione Edilizia i seguenti interventi:

- a) tutti gli interventi diretti ad eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, ristrutturare o demolire quelle esistenti, oppure diretti all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del territorio (ad eccezione delle normali operazioni colturali a fini produttivi agricoli) per i quali non si richieda la semplice autorizzazione o la denuncia di inizio attività ai sensi della L. 662/96;

- b) opere assimilabili ad interventi di manutenzione straordinaria relativamente ad immobili vincolati ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1089 e della legge 29/6/1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni e ad immobili vincolati dal vigente P.R.G. al solo intervento di restauro scientifico.

Le opere indicate ai commi precedenti sono soggette a concessione anche quando siano realizzate dallo Stato o da Enti Pubblici, ad eccezione delle sole opere destinate alla difesa militare, ai sensi dell'Art.61 del D.P.R. n. 616 del 24/7/1977.

Nelle zone agricole, o comunque quando richiesto dalle presenti norme per specifiche zone o interventi, è previsto l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Al di fuori del perimetro dei centri abitati, le concessioni che comportino l'apertura di nuovi accessi su Strade Provinciali e su Strade Statali, non possono essere rilasciate senza il preventivo nulla osta delle Amministrazioni interessate alla gestione delle strade suddette.

Le concessioni ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267, non possono essere rilasciate senza il preventivo nulla-osta della Regione o di organo da essa delegato ai sensi del 4° comma dell'Art.69 e dell'Art.82 del D.P.R. 24/7/1977, n. 616.

Per quanto riguarda le concessioni ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 l'Amministrazione ha l'obbligo di comunicare l'avvenuto rilascio della autorizzazione alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici competente per territorio, la quale può annullare il provvedimento autorizzativo entro sessanta giorni.

Le concessioni relative ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 non possono tuttavia essere rilasciate senza l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente per territorio.

### **Art. 13 - Concessione onerosa**

Nei casi in cui l'intervento non rientri fra quelli contemplati agli Artt.7 e 9 punto b) della legge 28.1.1977 n. 10, la concessione, in conformità dell'Art.28 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni, deve prevedere, fra l'altro:

- 1) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'Art.5 della Legge 28.1.1977 n. 10 e ai sensi dello Art. 31 della legge regionale 7/12/78, n. 47, oppure, qualora dette spese vengano coperte tutte od in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
  - 2) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'Art.6 della legge 28.1.1977 n. 10, fatto salvo il disposto dell'Art.10 della stessa legge;
  - 3) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove richiesta e nei modi previsti dal P.R.G. ed ove ciò non sia avvenuto in forza degli interventi urbanistici preventivi;
  - 4) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  - 5) l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle Norme del P.R.G. in relazione alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'Art.10 della Legge 28.1.1977 n. 10;
  - 6) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.
- Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o di rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale di obbligo, che oltre a contenere le condizioni di cui al precedente punto 5), devono essere pure trascritte.

### **Art. 14 - Concessione convenzionata**

La concessione convenzionata si applica nei casi di cui agli Artt.7 e 9 punto b) della legge 28.1.1977 n. 10.

La concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale di obbligo che deve prevedere, sulla base ed in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'Art.8 della Legge 28.1.1977 n. 10, ed ai sensi di quanto previsto dall'Art.29 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni:

- 1) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'Art.5 della Legge 28.1.1977 n. 10 e ai sensi dell'Art.31 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni, oppure qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- 2) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

- 3) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
  - 4) i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi o delle altre opere edilizie realizzate, ai sensi dell'Art.32 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni;
  - 5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
- Viene comunque fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'Art.32 della Legge 5.8.1978 n. 457;

#### **Art. 15 - Concessione gratuita**

Nei casi previsti all'Art.9 della legge 28.1.1977 n. 10 la concessione è gratuita e non risulta dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul contributo sul costo di costruzione.

La concessione deve in questo caso prevedere tra l'altro:

- 1) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  - 2) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso nei casi di cui alle lettere a), b) e d) del 1° comma dell'Art.9 della legge 28.1.1977 n. 10, comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'articolo 10 della citata legge;
  - 3) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.
- Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, che ne contenga le condizioni.

#### **Art. 16 - Certificato di Conformità Edilizia**

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici esistenti sui quali siano state eseguiti interventi di ristrutturazione, non possono essere abitati od utilizzati senza il preventivo rilascio da parte del Sindaco del Certificato di Conformità Edilizia ai sensi dell'Art.10 della L.R. 26/4/90, n.33.

Sono in particolare soggette al rilascio del suddetto Certificato le opere di cui all'Art.12 delle presenti Norme, con la sola esclusione per le opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 17 - Opere soggette ad autorizzazione edilizia**

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le seguenti opere e quelle ad esse assimilabili:

- a) interventi di restauro e risanamento conservativo, così come previsto all'Art.31 della legge 457/78, modificata ed integrata con L. 94/82 e all'Art.36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni che non riguardino edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 o edifici vincolati dal PRG a restauro scientifico;
- b) opere di manutenzione ordinaria, così come previsto dall'Art.42 della L.R. 47/78, modificata ed integrata dall'Art.35 della L.R. 23/80, nel solo caso che interessino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 o immobili vincolati dal vigente P.R.G. a restauro scientifico; nonché opere di manutenzione ordinaria relative ai fronti esterni o prospicienti parti comuni di costruzioni comprese nella zona territoriale omogenea A o comunque soggette a vincolo conservativo;
- c) realizzazione di chioschi, cabine, strutture accessorie di servizi di pubblico trasporto e modifiche di ubicazione delle costruzioni trasferibili, coperture stagionali di impianti sportivi con palloni di plastica pressurizzati, ecc.
- d) realizzazione o demolizione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno delle zone cimiteriali;
- e) realizzazione di pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (es. impianti sportivi, autorimesse ecc.) ;
- f) realizzazione di impianti per lo sfruttamento di fonti energetiche alternative (idraulica, solare, eolica, biologica, ecc.), quando consentiti dalle presenti Norme;
- g) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, quando consentiti dalle presenti Norme;
- h) la realizzazione e modificazione di vetrine, collocazione di insegne e indicatori, di tende esterne agli edifici prospicienti su luoghi pubblici;
- i) l'abbattimento di alberi in parchi e giardini, quando consentito dalle presenti Norme;
- l) la perforazione di pozzi per uso domestico per la ricerca e l'estrazione di acque sotterranee;
- m) le opere di demolizione;
- n) scavi e reinterri che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Sono altresì soggette ad autorizzazione le modifiche alla destinazione d'uso di immobili, anche non connesse a trasformazioni fisiche, così come definite all'Art.2 della L.R. 8/11/88, n. 46 e s. m.

### **Art. 18 - Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività**

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'Art.2 della L. 24 dicembre 1993, n. 537 e secondo quanto disposto dall'Art.2 comma 60 della L. 23 dicembre 1996 n. 662, i seguenti interventi :

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ;
- b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate ;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria ;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici ;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia ;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

I suddetti interventi potranno riguardare unicamente fabbricati non vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 e che, in ogni caso, non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-architettoniche e storico-testimoniali, quali gli edifici ricadenti in zona A.1. e A.2. ed edifici vincolati alle categorie di intervento di cui agli artt.36 e 37 con apposita simbologia nelle Tavv.2.

La denuncia di inizio attività deve essere presentata venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, secondo le modalità prevista all'Art.2 comma 60 della L. 662/96, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle Norme di sicurezza e delle Norme igienico-sanitarie vigenti.

### **Art. 19 - Interventi soggetti ad obbligo di comunicazione al Sindaco**

Non sono soggette ad alcuna autorizzazione comunale, ma a semplice atto di comunicazione al Sindaco, le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione ordinaria, nel solo caso che queste non interessino edifici vincolati, purché corrispondano esattamente a quelle previste dall'Art.42 della L.R. 47/78, modificato ed integrato dall'Art.35 della L.R. 23/80.  
L'esecutore ha comunque il dovere di comunicare per iscritto al Sindaco l'inizio delle opere, dichiarando sotto la propria responsabilità che le stesse (da descrivere brevemente) corrispondono a quelle elencate dagli articoli di legge precedentemente indicati. Dovrà inoltre essere richiesto al Sindaco, qualora necessario, il permesso di occupazione del suolo pubblico;
- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco, emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco in applicazione del Capo I della legge 28/2/1985, n. 47 e successive modificazioni;
- d) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti delle costruzioni, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per gli edifici compresi nelle Zone Omogenee A, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive, ai sensi dell'Art.26 della legge 28/2/1985, n. 47 e successive modificazioni.

Nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490, ovvero nel caso di immobili vincolati a Restauro Scientifico dal P.R.G., non è ammesso il ricorso alla procedura di cui al presente articolo.

### **Art. 20 - Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G.**

Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate in data antecedente alla adozione del presente P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità, purché venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengano ultimati entro i successivi tre anni.

### **Art. 21 - Opere costruite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali**

Per opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, il Sindaco ingiunge al responsabile dell'abuso la demolizione delle opere stesse, ai sensi della legge 28/2/1985, n. 47.

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive vengono resi pubblici mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Si verifica una totale difformità quando l'organismo edilizio risulta integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche, o di utilizzazione, da quello oggetto della concessione, oppure quando siano eseguiti volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso, autonomamente utilizzabile.

Nel caso in cui venga accertata l'esistenza di costruzioni abusive realizzate da parte di terzi su suolo del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici, il Sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile, ai responsabili dell'abuso, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Sip, Aziende Acqua e Gas, ecc.) di concedere le proprie forniture per l'esecuzione di opere prive di Concessione.

### **Art. 22 - Edifici preesistenti e Norme di Zona**

Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono sottoposti alle successive Norme di zona, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento, nonché alle eventuali specifiche prescrizioni delle discipline speciali adottate, anche in seguito, come parte integrante del presente P.R.G.

Sono considerati conformi alle Norme del presente P.R.G. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, espressa in Superficie Utile, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.

Gli edifici in totale contrasto con le Norme di zona, nonché quelli difformi per sola consistenza (Su) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono tuttavia suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona.

Possono, in ogni caso, essere consentite, anche in pendenza di tali interventi, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ai fini dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale.

Opere di ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi della superficie utile complessiva dei fabbricati, sono consentite qualora questa risulti a suo tempo realizzata in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e salvo maggiori limitazioni espressamente indicate dalle Norme di zona e specifiche discipline particolareggiate in vigore. Le predette possibilità di intervento sono espressamente proibite nel caso di immobili realizzati parzialmente o totalmente in modo abusivo, anche se oggetto di successivo condono edilizio.

Per i soli fabbricati legalizzati a seguito di intervenuta concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della legge 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni, qualora i fabbricati stessi siano classificati in zona omogenea B nelle tavole del presente P.R.G. e le destinazioni in essere contemplino quote di attività complementari alla residenza superiori a quelle ammesse dalle presenti Norme, sono consentiti ulteriori cambi di destinazione d'uso, anche inerenti l'intera superficie utilizzata per le citate attività complementari, a condizione che l'attività prevista rientri fra quelle ammesse nelle zone omogenee B e a condizione che la consistenza complessiva del fabbricato rientri nell'ambito della superficie utile totale ammessa applicando alla superficie del lotto l'indice fondiario di zona.

Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione d'uso e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona, salvo specifiche disposizioni contenute nelle presenti Norme.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli effetti del presente articolo sono quelli definiti dagli Artt.42 e 43 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 23 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli interventi urbanistici preventivi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti Norme.

Qualsiasi variazione della destinazione d'uso (quando ammessa perché compatibile con le prescrizioni di zona) anche qualora non comporti trasformazioni edilizie, è subordinata a autorizzazione ai sensi dell'Art.2 della legge regionale 8/11/1988, n. 46.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciate ai sensi di legge e, in assenza o

indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente P.R.G.; negli elaborati progettuali relativi a qualsiasi intervento su edifici esistenti dovrà essere riportato ed evidenziato a cura del Progettista lo stato di fatto legittimato.

Ai sensi di quanto disposto al comma 9° dell'Art.2 della L.R. 46/88, si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o comunque con modificazione superiore ai 30 mq. di Su per unità immobiliare.

Ove si presenti la necessità di realizzare od organizzare insediamenti con destinazioni non previste dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dalla normativa del P.R.G. aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico e sulla domanda di servizi.

#### **Art. 24 - Elenco delle destinazioni d'uso e degli Usi del Territorio**

L'elenco delle destinazioni d'uso deve intendersi come riferimento:

- a) per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal P.R.G.;
- b) per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standards di parcheggi privati, standards di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
- c) per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

Le descrizioni delle destinazioni d'uso (UdT) indicano le funzioni per gli spazi fondamentali di una determinata destinazione. E' inteso che ad esse sono associate porzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli UdT medesimi. Destinazioni d'uso appartenenti ad altre categorie vengono comprese negli UdT principali come porzioni complementari quando siano strettamente necessari allo svolgimento della funzione principale ad essi collegata.

#### **A) FUNZIONE ABITATIVA**

##### **a1 - Residenza**

Comprende gli alloggi per nuclei familiari aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi del vigente Regolamento di Igiene e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ecc.). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività. In tale uso, ogni singolo alloggio non può avere una SU inferiore a mq.45 e deve essere fornito di tutti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria.

##### **a2 - Residenze collettive**

collegi, convitti, conventi, seminari, studentati.

##### **a3 - Residenze speciali.**

L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio, alloggi-volano e simili destinati all'assistenza sociale o sanitaria anche di tipo domiciliare. Tale uso viene considerato come servizio di interesse pubblico di base e quindi, a tutti gli effetti, rientra anche nella categoria delle funzioni di servizio di interesse generale.

##### **a.4 - Residenze di servizio**

L'uso comprende esclusivamente alloggi di custodia o del titolare degli usi previsti dalle singole zone omogenee; è previsto un solo alloggio per unità produttiva, fino ad un massimo di 150 mq. di Su.

E' ammessa la presenza di un secondo alloggio di custodia nel solo caso in cui comprovate necessità legate alla particolare complessità del ciclo produttivo ed alle tecnologie impiegate rendano necessaria la presenza di personale qualificato anche durante le ore notturne. In tale caso la somma delle superfici generate dai due alloggi non potrà comunque superare i 260 mq di Su complessivi.

Gli alloggi di custodia sono soggetti alle forme di tutela ambientale proprie della attività che le caratterizza, in quanto integrate e funzionali all'attività prevalente.

Gli alloggi di custodia o del titolare sono subordinati al vincolo di pertinenzialità da trascrivere al registro delle proprietà.

#### **B) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E SIMILI**

##### **B1 - Funzioni direzionali**

###### **b.1.1 direzionale diffuso e non specializzato**

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e assicurazioni, e piccoli uffici in genere. Tale uso è ammesso qualora occupi non oltre il 50% della SU di unità edilizie nelle quali siano presenti altri usi e comunque una superficie non superiore a 200 mq.



### **b1.2 direzionale specializzato**

Comprende funzioni terziarie comportanti un elevato carico urbanistico, per generazione e attrazione di movimenti, quali: sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private; attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative; strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti, studi professionali e servizi in genere.

L'uso b1.2 si configura nei seguenti casi:

- quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SU superiore a 200 mq.;
- quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una SU superiore a 1000 mq.

In tale uso è ammessa la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una SU come da indicazioni delle norme di zona.

## **B2 Funzioni commerciali**

L'insediamento di funzioni commerciali sarà possibile in tutte le zone del P.R.G. in cui sono previsti gli usi seguenti, a condizione che sia verificata la compatibilità delle nuove strutture rispetto a quanto stabilito nel piano di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita approvato dalla conferenza dei servizi istituita ai sensi della L.R. 14/99 e sue eventuali successive modifiche.

### **b2.1 Commerciale di vicinato**

relativo a esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita non superiore a 150 mq. ciascuno, di tipologia alimentare e non alimentare.

### **b2.2 Commercio al dettaglio di dimensione medio-piccola di fascia A**

relativo a esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita compresa fra 150 mq. e 250 mq, di tipologia alimentare e non alimentare;

### **b2.3 Commercio al dettaglio di dimensione medio-piccola**

relativo a esercizi singoli e centri commerciali, così come definiti dall'art.4, comma 1, punto g) del D.Lgs.114 del 31 marzo 1998, con una superficie di Vendita compresa fra 250 e 800 mq ciascuno, di tipologia alimentare e non alimentare. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con Su ≤ 120 mq.

### **b2.4 Commercio al dettaglio di dimensione medio-grandi**

relativo a esercizi singoli e centri commerciali, così come definiti dall'art.4, comma 1, punto g) del D.Lgs.114 del 31 marzo 1998, con una superficie di Vendita compresa fra 800 e 1500 mq ciascuno, di tipologia alimentare e non alimentare. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con Su ≤ 120 mq.

### **b2.5 Commercio al dettaglio di carburanti**

per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia; alla funzione di distribuzione carburanti può essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

### **b2.6 Pubblici esercizi.**

sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, con l'esclusione di locali quali discoteche e attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

### **b2.7 Commercio al dettaglio ambulante**

su aree pubbliche e in mercati rionali, ai sensi della l. 28/3/1991 n. 112, Art. 1 comma 2 lettere a) e b), e comma 3. L.R. 25 giugno 1999, n. 12.

### **b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso**

comprende edifici e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci per lo svolgimento di attività commerciali all'ingrosso. Sono compresi in tale uso magazzini, depositi frigoriferi e strutture assimilabili purché non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio ed è ammessa la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia come da indicazioni delle norme di zona.

## **B3 - Funzioni artigianali di servizio**

### **b3.1 Servizi per la persona**

l'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), ed altre funzioni assimilabili, purché non occupino una SU superiore a 300 mq.

### **b3.2 Servizi per la casa**

l'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegname, fabbri, idraulici, elettricisti e simili, purché non occupino una SU superiore a 300 mq.

### **b3.3 Altri servizi**

l'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale, ad esclusione di quelle indicati agli usi b3.1 e b3.2, purché non occupino una SU superiore a 300 mq. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

- assenza di rischi di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.
- assenza di emissioni assoggettabili al DPR 203/88.

## **B4 - Funzioni di servizio di interesse generale**

### **b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base**

l'uso comprende gli spazi, gli edifici e le aree ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Premesso che il diritto alla casa, allo studio e all'assistenza socio-sanitaria sono diritti imprescindibili, nella categoria dei servizi civili rientrano anche gli usi a beneficio di una categoria o di un gruppo di cittadini residenti nel comune particolarmente problematici.

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sotto tipi:

1. attrezzature e spazi di interesse comune  
sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), servizi per le imprese e simili;
2. attrezzature religiose  
luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
3. scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici  
asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica. In tale uso sono compresi anche i servizi educativi per la prima infanzia di cui alla L.R.1/00.
4. attrezzature e spazi per lo svago e il riposo  
comprendono le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere di arredo.

### **b4.2 Attrezzature sanitarie**

l'uso comprende ospedali, case di cura e ambulatori aventi una SU superiore a 200 mq; stabilimenti di fisioterapia, elioterapia e simili, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse;

### **b4.3 Residenze speciali**

L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio, alloggi-volano e simili destinati all'assistenza sociale o sanitaria anche di tipo domiciliare. Tale uso, anche se compreso negli usi A, alla voce a.2, viene considerato come servizio di interesse pubblico di base e quindi, a tutti gli effetti, rientra anche nella categoria delle funzioni di servizio di interesse generale.

### **b4.4 Attrezzature culturali**

comprendono strutture museali ed espositive, biblioteche, mediateche e simili. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di usi b2.1 e b2.6 purché la loro SU non superi il 10% della SU complessiva

### **b4.5 Istruzione superiore ed universitaria**

l'uso comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi con l'istituzione universitaria;

### **b4.6 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero**

l'uso comprende cinema, teatri, sale da ballo, discoteche, parchi giochi, e altre strutture simili destinate prevalentemente ad una funzione di intrattenimento. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonché un alloggio di custodia come da indicazioni delle norme di zona.

### **b4.7 Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale**

l'uso comprende edifici, strutture e aree attrezzate destinate all'esercizio della pratica sportiva aperte alla fruizione pubblica, quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, impianti diversi con coperture fisse o smontabili e simili. In tale uso è compresa l'eventuale presenza, quali attività complementari alla

principale, di esercizi di commercio al dettaglio e pubblici esercizi, purché la loro SU non superi il 10% della SU complessiva. E' altresì ammessa la presenza di un alloggio di custodia di SU come da indicazioni delle norme di zona.

#### **b4.8 Attrezzature e impianti sportivi specializzati**

l'uso comprende strutture e aree specificamente attrezzate per l'esercizio di particolari pratiche sportive, lo svolgimento di competizioni, manifestazioni e spettacoli sportivi, quali per esempio:

1. campi di golf,
2. maneggi e ippodromi,
3. piste di go-kart, motocross e simili;
4. aviosuperfici;
5. superfici destinate ad altre pratiche sportive all'aperto.

In tale uso è ammessa la presenza di servizi strettamente funzionali allo svolgimento della pratica sportiva e di un alloggio di custodia come da indicazioni delle norme di zona.

#### **b4.9 Esposizioni, mostre, fiere**

l'uso comprende locali e strutture per esposizioni, mostre, fiere, manifestazioni ed eventi temporanei ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, sia agli spazi di servizio e di supporto, sia ad uffici, agenzie ed altri usi complementari allo svolgimento di suddette attività.

### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

#### **c1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale**

l'uso comprende strutture compatibili con contesti urbani a carattere residenziale o misto, ad esclusione di quelle di cui alla sottocategoria "b3" e che occupino una SU superiore a 300 mq per esercizio. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle competenti autorità e vengono definiti come segue:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.
- Assenza di emissioni assoggettabili al DPR 203/88.

In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

#### **c2 Manifatturiere industriali e artigianali**

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, strutture, impianti tecnologici e aree specificamente adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché le funzioni terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali: ricerca, progettazione e sperimentazione; confezionamento, imballaggio, immagazzinamento e stoccaggio; esposizione, commercializzazione; assistenza tecnica alla clientela. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

#### **c3 Industria incompatibile**

L'industria incompatibile comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata dalla U.S.L. sulla base della normativa vigente.

#### **c4 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero**

l'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite alla raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e loro derivati, incluse le funzioni terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le funzioni di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

#### **c5 Impianti per lavorazione e conservazione prodotti agricoli e zootecnici**

l'uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole o associate, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, ecc. nonché le relative strutture complementari.

Non sono comprese invece le strutture aventi caratteristiche meramente industriali, le quali rientrano negli usi urbani.

#### **c6 Cave**

l'uso comprende impianti ed aree destinate all'estrazione di materiali da cave,

### **c7 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).**

l'uso comprende aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse;

### **c8 Depositi all'aperto**

l'uso comprende aree e impianti per il deposito ed esposizione all'aperto di materiali (edili, ferrosi, inerti e simili) non nocivi e non polverosi. In tale uso sono ammesse costruzioni temporanee di ricovero aperte su tutti i lati (tettoie e simili), con strutture smontabili e asportabili e fondazioni superficiali.

## **D) FUNZIONI AGRICOLE**

### **d1 Abitazioni degli imprenditori agricoli**

delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo). Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

1. Abitazioni per i nuclei famigliari dei coltivatori diretti proprietari ed affittuari, come individuati dagli Artt. 2083 e 2135 del Codice Civile;
2. Abitazioni per nuclei familiari di consanguinei fino al secondo grado di parentela che forniscono lavoro in azienda a tempo pieno o a tempo parziale ("famigliari coadiuvanti");

### **d2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali**

comprendono allevamenti aziendali o interaziendali (come definiti all'Art.6 della LR 29.01.1983, n. 7), allevamenti per autoconsumo, depositi per attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli e simili, rimesse per macchine agricole, fienili, e relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili non compresi nei punti successivi; edifici di servizio di attività di piscicoltura e di aziende faunistico venatorie.

### **d3 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo**

l'uso comprende edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite ad allevamenti zootecnici definiti industriali (ossia non aziendali) ai sensi della LR 29.01.1983 n. 7 e successive modificazioni e integrazioni. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

### **d4 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale**

Ai fini della definizione dell'uso l'allevamento di considera aziendale o interaziendale quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata mediante razioni alimentari producibili in azienda per almeno il 25% espresso in unità foraggiere.

Tale uso comprende anche gli edifici di servizio collegati con l'allevamento, quali depositi, uffici e alloggio per il personale di custodia.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, tale uso é suddiviso in quattro casi diversi:

- a1: allevamenti aziendali bovini;
- a2: allevamenti aziendali suini;
- a3: allevamenti aziendali di altro tipo;
- a4: stalle sociali.

### **d5 Serre fisse**

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche. Esso si distingue in due casi:

- a1: serre di tipo aziendale e interaziendale, in quanto facenti parte di azienda agricola;
- a2: serre di tipo industriale, in quanto non facenti parte di azienda agricola.

### **d6 Allevamenti ittici**

l'uso comprende edifici, impianti, superfici umide e specchi d'acqua destinati all'itticoltura e all'acquacultura. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti ittici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con SU come da indicazioni delle norme di zona.

### **d7 Servizi e attrezzature per imprese agricole**

L'uso comprende edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo. Si tratta di strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi d2.

In tale uso sono ad esempio compresi silos, depositi, rimesse per macchine agricole contoterzisti, serbatoi.

#### **d8 Bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici**

L'uso comprende la costruzione di bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari. I bacini di accumulo potranno avere le caratteristiche di lagoni ed essere realizzati in terra battuta, oppure di vasche ed essere realizzati in struttura prefabbricata oppure in calcestruzzo o acciaio in opera.

#### **d9 Strutture ricettive agrituristiche e di turismo rurale**

Ai sensi della L.R. 28/6/94 n. 26 sono considerate strutture ricettive agrituristiche:

- le camere ammobiliate facenti parte degli edifici insistenti sul fondo, per una capacità ricettiva complessiva fino ad un massimo di otto posti letto;
- i locali comuni di soggiorno e di ricreazione;
- le zone alberate e le radure destinate ad attività di tempo libero;
- le attrezzature ricreative.

Sono agrituristiche le attività stagionali di ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola, cioè delle strutture esistenti. Lo svolgimento di detta attività non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici ad essa interessata, in quanto complementare alla tradizionale attività che, in ogni caso, deve rimanere prevalente.

Si intende per turismo rurale un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla fruizione e valorizzazione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.

Le strutture realizzate ai sensi della L.R. 28/6/94 n. 26 sono considerate strutture ricettive di turismo rurale. Tali strutture possono essere realizzate in zona agricola in complessi rurali di gradi di integrità 1 e 2, per una capacità di un minimo di sette camere ed un massimo di ventisei. Per i servizi di ristorazione connessi è ammesso un massimo di centoventi coperti.

Le attività di turismo rurale sono esercitate da gestori di strutture di servizio alberghiere, extralberghiere e di ristorazione in possesso dei requisiti di cui alla L.R.26/94. Tali attività devono essere esercitate nel territorio extraurbano in immobili esistenti. Le caratteristiche delle strutture devono rispondere ai requisiti di cui alla L.R.26/94 ed al relativo Regolamento attuativo n.11 del 3 maggio 1996.

#### **d10 Attrezzature ed impianti sportivi in zona agricola**

L'uso comprende strutture e aree specificamente attrezzate per l'esercizio di particolari pratiche sportive, lo svolgimento di competizioni, manifestazioni e spettacoli sportivi: laghetti per la pesca sportiva e maneggi scoperti.

In tale uso è ammessa la presenza di servizi strettamente funzionali allo svolgimento della pratica sportiva come da indicazioni delle norme di zona.

### **E) FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO**

#### **e1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983**

l'uso prevede che almeno il 20 % della S.U. sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è ammessa l'eventuale presenza di pubblici esercizi b2.6 e di usi commerciali b2.1 interni che possono essere computati come spazi di servizio;

### **F) FUNZIONI INFRASTRUTTURALI**

#### **f1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci**

l'uso comprende infrastrutture lineari, strutture tecnologiche, aree attrezzate e costruzioni per la mobilità delle persone e delle merci, quali:

1. strade e spazi di sosta,
2. autostazioni,
3. autoporti e interporti;
4. sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico;
5. aree attrezzate per la sosta di camper e roulotte;
6. piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria;
7. impianti e stazioni ferroviarie;
8. idrovie e canali navigabili,

#### **f2 Parcheggi di uso pubblico in sede propria**

comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari,

addetti o utenti di tali altre funzioni. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse. Rientrano nel conteggio della Superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte, entro e fuori terra, e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

### **f3 Strutture tecnologiche e impianti al servizio del territorio**

L'uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio, quali ad esempio: opere stradali; opere idrauliche; opere di difesa del suolo; reti tecnologiche; nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la raccolta, lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

Sono inoltre comprese le Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani quali :

- stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto;
- sedi per le aziende di trasporto pubblico;
- centri funzionali urbani;
- spazi complementari di servizio come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, di servizio e dirigente in misura proporzionale alla consistenza dell'attività insediata.

## **G) FUNZIONI SPECIALI**

### **g1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile**

l'uso comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza e simili;

### **g2 Attrezzature cimiteriali**

l'uso comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi;

### **g3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio**

l'uso comprende edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la raccolta, lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

### **g4 Opere per la tutela idrogeologica**

comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

### **g5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti**

## **Art. 25 - Utilizzazione degli indici delle unità di intervento**

Dalla data di adozione del presente P.R.G., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso l'autorizzazione al Piano Particolareggiato di iniziativa privata o la concessione edilizia, saranno subordinate alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Eventuali frazionamenti di aree a destinazione omogenea, su cui insistono edifici che si intendono conservare, effettuati allo scopo di ottenere nuovi lotti edificabili non dovranno originare lotti edificati con SU esistente superiore alla SU ammissibile sull'area in base alle presenti norme tecniche : in caso contrario, la SU eccedente sarà decurtata dalla capacità edificatoria dei restanti lotti. Su questi ultimi, il rilascio di qualsiasi concessione edilizia sarà subordinato alla trascrizione presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari del vincolo di diminuzione della capacità edificatoria.

Per tutti gli interventi che comportano incremento della S.U. esistente, all'atto della presentazione della domanda di concessione, i progettisti dovranno allegare apposito elaborato grafico attestante lo stato di fatto legittimato, relativo alle superfici edificate ed alla capacità edificatoria residua dei terreni oggetto di intervento, in base ai parametri di zona previsti dalle presenti norme.

Nel caso di intervento in zona agricola, il concessionario dovrà allegare al progetto un apposito elaborato planimetrico riportante l'indicazione della superficie aziendale che si intende utilizzare per l'applicazione degli indici edificatori previsti. Tali indicazioni saranno trasferite a cura dell'Ufficio Tecnico su apposita cartografia di piano e costituiranno riferimento per future richieste di intervento.

### **Art. 26 - Il Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi, nell'osservanza dell'Art.46 della L.R. 47/78, come modificato dall'Art.39 della L.R. 23/80 e integrato dall'Art.18 della L.R. 6/95, individua le aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione inderogabile di servizi, di spazi pubblici, o riservati ad attrezzature collettive, a verde, a parcheggi ed a verde pubblico, nel rispetto degli standard di cui al citato Art. 46 della L.R. 47/78 ed in particolare delle prescrizioni di cui al 3° comma di detta disposizione.

Con il simbolo PS# sono individuate, nella cartografia di piano, le aree destinate a servizi pubblici relativi alla attuazione del corrispondente PP# esterne al perimetro dei comparti di attuazione di nuova previsione, a destinazione residenziale o produttiva, che concorrono al raggiungimento dello stansards previsto.

Tale individuazione tende a definire le aree di dipendenza funzionale per ogni singolo comparto ed a verificare le possibilità di attuazione dell'Art.18 della L.R. 6/95.

Le aree PP# sono sottoposte ad obbligatoria cessione secondo le modalità contenute nella convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PP#. Le aree PS# chiaramente individuabili come strade sono soggette anche alla realizzazione della strada stessa, in quanto opera di urbanizzazione primaria legata all'attuazione del PP#.

### **CAPO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **Art. 27 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione, ai fini della gestione urbanistica comunale e dell'applicazione delle presenti Norme sono quelle classificate all'Art.31 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni.

#### **Art. 28 - Opere di urbanizzazione primaria**

Il rilascio di concessione è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori.

Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.R.G. l'area edificabile si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:

- strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m. 5,00 e comunque non inferiore alle previsioni del P.R.G.,
- fognature bianche e nere,
- acquedotto,
- gas (ove esiste la rete urbana),
- rete elettrica, forza motrice,
- telefono,
- rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana,
- spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nelle quantità fissate dalle singole Norme di zona e come indicato all'Art.122.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

In tutto il territorio agricolo il rilascio di concessioni edilizie è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento dei relativi oneri.

Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:

- a- collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m. 3;
- b- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- c- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento comunale d'Igiene;
- d- adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme;
- e- collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.

Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione nonché quelli per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche, risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione comunale, per la classe di appartenenza del Comune, in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte in attuazione dell'Art.5 della legge n.10/1977.

Ai sensi dell'Art.11 della Legge n.10/1977 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti, secondo quanto previsto dal vigente regolamento comunale degli oneri di urbanizzazione.

Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali e quelli di cui al punto d) dell'Art.24 della Legge regionale 7.12.1978 n. 47, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.

Per esse è dovuto un contributo di concessione ai sensi del primo comma dell'Art.10 della legge 22.1.1971 n. 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.

In tutti i casi in cui sia previsto l'intervento urbanistico preventivo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti Norme, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari.



### **Art. 29 - Opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici**

Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.R.G. in attuazione di quanto previsto dall'Art.46 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport;
- i parcheggi pubblici;
- Aree attrezzate per cassonetti ed altri raccoglitori r.s.u.

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare, o in rapporto ad altri parametri indicati dalle presenti Norme sulla base degli appositi standards urbanistici, vanno cedute dai proprietari secondo quanto indicano le modalità di attuazione previste per tali aree.

Gli standards urbanistici, indicati dalle singole norme di zona, comprendono le aree di urbanizzazione primaria e secondaria. La cessione di tali aree è obbligatoria a semplice richiesta del comune.

## **CAPO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 30 - Descrizione dei parametri ed indici urbanistici**

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, da attuarsi solo a seguito del rilascio o deposito, in ragione del tipo di intervento da intraprendere, dei titoli abilitativi disposti dalle vigenti disposizioni in materia, ognuno completo della documentazione prescritta all'Allegato B della deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 04.02.2010, avente ad oggetto le procedure di *Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi* (art. 16, comma 2, lettera c, L.R. 20/2000 – art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002), è regolata dai seguenti parametri:

#### **1) St =Superficie territoriale**

La superficie territoriale corrisponde alla superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa ed attuativa e si compone della superficie fondiaria e delle relative dotazioni territoriali.

Nello specifico, il parametro di che trattasi si definisce con la superficie effettiva delle "zone omogenee", ovvero dell'insieme di diverse "zone omogenee" comprese all'interno di un unico comparto di attuazione, soggette ad intervento urbanistico preventivo, in base alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G. e/o alle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti Norme.

La superficie territoriale considerata ai fini dell'intervento urbanistico preventivo corrisponde ad un'area non inferiore alla superficie minima di intervento prevista dalle presenti Norme, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di utilizzazione territoriale "Ut" per determinare la superficie utile realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo.

In sede di progettazione di interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie territoriale devono essere ricavate:

- la superficie fondiaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dalle presenti Norme;

La superficie territoriale si misura al lordo delle aree stradali di progetto comprese all'interno dei perimetri di comparto così come indicato dalla Tav. 2 del P.R.G.

La superficie territoriale si esprime in ettari e si configura con l'entità reale di un'area; nel caso emerga e si dimostri, a seguito di puntuale rilevazione plano-altimetrica (da redigersi da parte di professionista abilitato), che la superficie reale non coincide con il dimensionamento rilevabile dalla cartografia di PRG o dalla mappa catastale, si assume l'effettiva (e provata) superficie reale quale Superficie Territoriale di riferimento.

#### **2) Sf =Superficie fondiaria**

Trattasi della superficie di una porzione del territorio destinata all'uso edificatorio e, rispetto alla Superficie Territoriale, si configura come l'area residua, al netto delle superfici destinate alle dotazioni territoriali di pubblica fruizione.

Della superficie fondiaria, fanno parte le aree private gravate da servitù di uso pubblico e, per i soli casi di interventi su lotti di territorio urbanizzato, la superficie fondiaria SF può comprendere le eventuali superfici di parcheggio destinate a soddisfare la dotazione territoriale pubblica, nei soli termini necessari e commisurati alle entità ed alle funzioni dell'intervento da realizzare.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria "Uf" si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale "St" deducendo dalla stessa le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di intervento edilizio diretto, è rappresentata dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria, qualora ne sia richiesta la cessione dalle presenti Norme.

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati e si configura con l'entità reale di un'area; nel caso emerga e si dimostri, a seguito di puntuale rilevazione plano-altimetrica (da redigersi da parte di professionista abilitato), che la superficie reale non coincide con il dimensionamento rilevabile dalla cartografia di PRG o dalla mappa catastale, si assume l'effettiva (e provata) superficie reale quale Superficie Territoriale di riferimento.

#### **3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'art.31 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed in particolare è rappresentata dalla somma:

- delle superfici destinate alle strade interne all'area, classificate come di "interesse locale" o come "strade interne" ai sensi dell'Art.120 delle presenti Norme,

- delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area,
- delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'Art.3 del D.M. 2/4/1968.
- delle superfici destinate al passaggio di impianti e reti tecnologiche

Tale superficie viene determinata in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto nei casi previsti dalle presenti Norme.

In caso di intervento di urbanizzazione conseguente a piano attuativo o ad intervento sottoposto ad apposita convenzione ai sensi delle presenti normative, dopo la realizzazione e il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le aree relative vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione relativa.

#### **4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'Art.29 delle presenti Norme.

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo è determinata dalle presenti Norme, per ciascuna zona, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile.

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria deve essere ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico preventivo.

#### **5) Sm = Superficie minima di intervento**

La superficie minima di intervento è l'area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa che, per gli interventi di natura diretta, trova espressa indicazione, tanto sulla cartografia, quanto nelle norme del presente strumento urbanistico.

Di contro, per gli ambiti assoggettati ad interventi urbanistici preventivi, la definizione della superficie minima di intervento, quanto la realizzazione dell'intervento stesso, è subordinata alla fase attuativa dello strumento, coincidente con l'approvazione del piano e successiva sottoscrizione della relativa convenzione.

Non possono essere approvati piani urbanistici attuativi che investano solo una porzione delle singole unità di "zone territoriali omogenee", qualora la porzione di zona omogenea residua risulti inferiore alla superficie minima di intervento fissata dalle presenti Norme. La superficie minima di intervento per i piani urbanistici preventivi è di norma individuata graficamente dalle tavole del P.R.G. con apposito contorno che individua comparti di intervento unitari ai fini dell'attuazione del P.R.G.

#### **6) Dt = Densità territoriale**

La densità territoriale si definisce con la quantità massima di volumi o superfici realizzabili (o quantità massima già realizzata), su una determinata superficie territoriale e si esprime attraverso un indice di edificabilità territoriale, frutto del rapporto tra le quantità massime realizzabili (o realizzate) e la relativa superficie territoriale.

L'indice di edificabilità territoriale è predeterminato per ciascuna zona omogenea dalle presenti Norme.

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

#### **7) Df = Densità fondiaria**

La densità fondiaria si definisce con la quantità massima di volumi o superfici realizzabili (o quantità massima già realizzata), su una determinata superficie fondiaria e si esprime attraverso un indice di edificabilità fondiaria, frutto del rapporto tra le quantità massime realizzabili (o realizzate) e la relativa superficie fondiaria.

L'indice di densità fondiaria è predeterminato dalle presenti Norme per tutte le zone omogenee in cui è ammessa la possibilità dell'intervento edilizio diretto e, applicato alla dimensione reale del lotto su cui intervenire, permette di calcolarne l'effettiva capacità edificatoria massima realizzabile.

Per le zone in cui risulta obbligatoria la redazione di uno strumento urbanistico preventivo, l'indice di densità fondiaria di ogni singolo lotto è definito dallo stesso piano nella sua fase attuativa, fermo restando che la sommatoria delle capacità edificatorie massime realizzabili su ogni singolo lotto, non risulti superiore alla capacità edificatoria ottenibile applicando l'indice di densità territoriale (così come definito dal PRG) alla superficie territoriale St del comparto interessato.

#### **8) Ambito**

Si definisce con la denominazione di Ambito, la parte del territorio individuata dallo strumento urbanistico vigente in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento e relative norme di attuazione.

#### **9) Comparto**

Si definisce con la denominazione di Comparto, la parte del territorio in cui si opera attraverso uno

strumento urbanistico preventivo (PUA), con il coordinamento dei soggetti interessati; il Comparto, a sua volta, può essere anche costituito da più aree non contigue tra loro.

**10) Lotto**

Si definisce con la denominazione Lotto, la porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario di tipo diretto, comprensiva dell'edificio esistente o quando ancora da realizzarsi; ulteriormente, si definisce Lotto Libero, o Lotto Inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

**11) Uf = Unità fondiaria**

Si definisce con la denominazione di Unità Fondiaria Uf, la porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica; sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione dette anche Lotti Liberi o Lotti Inedificati,
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili,
- le unità poderali o unità fondiarie agricole, costituite da terreni di una azienda agricola oltre alle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

**12) Sm = Superficie minima di intervento**

Si definisce Superficie Minima di Intervento, l'area individuata dagli strumenti urbanistici quale superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

**13) Pe = Potenzialità edificatoria**

Si definisce con il termine di Potenzialità Edificatoria, la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici, fermo restando che la completa applicazione su un'area dei parametri individuati dagli stessi strumenti urbanistici vigenti ne esclude, ovviamente, ogni ulteriore applicazione, nonostante interventi di frazionamento e/o passaggi di proprietà, avvenuti successivamente alla loro applicazione.

**14) Cu = Carico urbanistico**

Si definisce con il termine di Carico Urbanistico, il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

**Art.31 - Applicazione dei parametri urbanistici**

- a) Gli indici di densità territoriale Dt si applicano nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi.
- b) Gli indici di densità fondiaria Df si applicano per l'edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Con l'applicazione degli indici di densità fondiaria Df si definiscono le superfici utili costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, i totali delle superfici utili costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di densità territoriale sulla superficie territoriale. Tutti i parametri urbanistici sono obbligatoriamente da salvaguardare dalla data di adozione delle presenti Norme.

Le modificazioni alla proprietà o altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione delle presenti Norme, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici, esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre concessioni ad edificare sulle medesime superfici.

**Art. 32 – Oggetti e Parametri edilizi**

**1) Area di sedime**

Si definisce con il termine di Area di Sedime, la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

**2)Sq Superficie coperta**

Si definisce con il termine di Superficie Coperta, la proiezione sul piano orizzontale della sagoma plani volumetrica di un edificio.

**3)Sp Superficie permeabile**

Si definisce con il termine di Superficie Permeabile, la porzione in edificata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di qualsiasi altra forma di manufatto permanente entro o fuori terra che impedisca alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità; la superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal vigente Regolamento Edilizio (o dal RUE), in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

**4)Ip Rapporto e/o Indice di permeabilità**

Si definisce con il termine di Indice di Permeabilità il rapporto tra la Superficie Permeabile (Sp) e la

superficie territoriale o fondiaria e si identifica, di norma, come un rapporto minimo ammissibile espresso in misura percentuale; si definiscono pertanto in detti termini, tanto l'Indice di Permeabilità Territoriale (Sp/St), quanto l'Indice di Permeabilità Fondiaria (Sp/Sf).

#### **5)Q Rapporto di copertura**

Si definisce con il termine di Rapporto di Copertura, il raffronto espresso in termini di percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria (Sq/Sf) che, sotto il profilo normativo, viene indicato, di norma, come rapporto massimo ammissibile.

### **SUPERFICI**

#### **6)Sul Superficie lorda (denominata anche superficie utile lorda)**

Si definisce con il termine di Superficie Lorda, la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, ivi comprese quelle di sicurezza, esterne all'edificio

#### **7)Su Superficie utile**

La superficie utile è il parametro dimensionale convenzionale utilizzato per la verifica del rispetto dei limiti di edificabilità dettati dal P.R.G. nelle diverse zone.

Nello specifico, la stessa si definisce con la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto di murature interne ed esterne, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di alloggiamento di porte e finestre, logge, balconi e di eventuali corpi scale interni alle singole unità, fatta esclusione delle superfici di quei vani e/o servizi ricompresi nel computo di cui ai successivi commi 8) e 9) del presente articolo.

Ai fini dell'agibilità, i locali/vani computati come superficie utile, devono comunque presentare i requisiti igienico-sanitari richiesti dalla normativa vigente, a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Oltre a quanto sopra, nel computo della superficie utile sono incluse:

- i vani ad uso cantina, quando posti oltre il primo livello di piano fuori terra dell'unità edilizia,
- i vani ad uso cantina aventi una altezza netta di piano uguale o superiore a ml 2,70,
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, dotati dei requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della Legge Regionale n. 11/98 e all'art. 28-bis del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Ulteriormente, per i soli immobili aventi destinazione d'uso diverse da quella residenziale, si computano nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali destinati ad uffici e/o archivi,
- le autorimesse, quando costituiscono sotto il profilo economico, strumento essenziale dell'attività esercitata (autonoleggi, logistica, attività di trasporto e assimilati).

Di contro, sempre per i soli immobili aventi destinazione d'uso diverse da quella residenziale, sono esclusi dal computo della superficie utile:

- i soppalchi destinati a deposito e immagazzinaggio materiali e prodotti finiti, con esclusione di ogni attività legata ai processi produttivi aziendali e che non prevedano la presenza continuativa di personale, purché di altezza utile netta inferiore a metri 3,
- le autorimesse che risultino fisicamente separate dagli spazi destinati alle attività principale e, nel caso di attività produttive, fino ad un massimo di mq. 40 per unità immobiliare,
- le tettoie a sbalzo aperte su tre lati sino ad uno sporto massimo non superiore a ml 3.00,
- le tettoie destinate al ricovero di autovetture, purché realizzate in strutture leggere e di altezza libera non superiore a ml 2,80.

#### **8)Sa Superficie accessoria**

Analogamente a quanto sopra, la Superficie accessoria si definisce con la superficie di pavimento di tutti i vani e/o spazi in genere di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla funzione primaria dell'unità stessa, il tutto al netto di murature interne ed esterne, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di alloggiamento di porte e finestre e quando, in caso di vani coperti, gli stessi hanno una altezza netta di piano uguale o superiore a ml 1,80.

Per tutte le funzioni, si intendono compresi nel computo delle superfici accessorie:

- gli spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici, gallerie pedonali (quando non gravate da servitù di pubblico uso), ballatoi, logge, balconi e terrazze,
- le tettoie con profondità superiore a ml 1,50,
- le cantine poste ai piani interrato, seminterrato o al primo livello di piano fuori terra, purché abbiano altezza netta di piano inferiore a ml 2,70,
- i sottotetti che hanno accesso da una unità immobiliare ma non posseggono i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della Legge Regionale 06.04.1998 n. 11 e all'art. 28-bis del vigente Regolamento Edilizio Comunale,

- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile di piano maggiore o uguale a ml 1,80,
  - le autorimesse ed i posti auto coperti,
  - i vani scala interni alle unità immobiliari, computabili una sola volta per la proiezione orizzontale a terra,
  - i lastrici solari, quando di pertinenza esclusiva di una unica unità immobiliare ed accessibili esclusivamente dalla stessa,
  - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come i ballatoi o corridoi di accesso alle abitazioni o alle cantine, fatta esclusione per gli spazi comuni destinati al collegamento verticale ed agli androni condominiali,
- fermo restando una dotazione massima ammissibile di superficie accessoria **Sa** per alloggio di mq 60, oltre i quali l'eccedenza dovrà intendersi ascritta nel computo della Superficie utile **Su**, dando comunque atto che dal computo della dotazione massima ammissibile di superficie accessoria **Sa** per singolo alloggio, sono esclusi gli spazi aperti e/o scoperti, quali portici, gallerie pedonali, ballatoi, logge, balconi, terrazze, posti auto aperti su almeno 2 lati, tettoie, lastrici solari, pensiline, pergolati e similari.

#### **9) Superfici escluse dal computo della Su e della Sa**

Sono esclusi/e dal computo della Superficie utile **Su** e Superficie accessoria **Sa**:

- i porticati o gallerie gravati/e da servitù di pubblico uso,
- gli spazi scoperti a terra, quali cortile, chiostrine e giardini, tanto privati che pubblici,
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensori, corpi scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali,
- i corselli (anche coperti) di accesso e svuoto alle autorimesse costituenti parti comuni e relative rampe,
- le pensiline,
- le tettoie con profondità inferiore a ml 1,50,
- i tetti verdi non praticabili,
- i lastrici solari, quando di natura condominiale ed accessibili esclusivamente da spazi comuni,
- i pergolati a terra,
- gli spazi e/o porzioni di vano con altezza netta di piano (che in caso di vani o ambiti caratterizzati da solai a sezione inclinata, deve intendersi la media tra la quota massima e quella minima) inferiore a ml 1,80,
- i vani tecnici e gli spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'unità edilizia, quali centrali termiche, vani motori di ascensori, canne fumarie e di areazione, intercapedini tecniche, condotte ed opere/manufatti similari,
- i locali di uso e proprietà condominiale destinati al gioco dei bambini, quando inseriti in edifici residenziali aventi un numero di alloggi superiore alle 4 unità abitative, della altezza minima di piano di ml 2,50 (dando comunque atto che, laddove possibile, sarebbe preferibile una altezza netta di piano di ml 2,70), con le dimensioni minime di cui al successivo art. 57, da collocarsi preferibilmente al piano terreno (con accessi e svuoti, tanto dall'interno, quanto dall'esterno dell'edificio stesso), fermo restando che se posti ai piani superiori dovranno necessariamente essere serviti di vano ascensore adeguato al superamento delle barriere architettoniche;
- i servizi condominiali destinati a lavanderia e stenditoio comune, quando inseriti in edifici residenziali aventi un numero di alloggi superiore alle 4 unità abitative, della altezza minima di piano di ml 2,50 (dando comunque atto che, laddove possibile, sarebbe preferibile una altezza netta di piano di ml 2,70), con le dimensioni minime di cui al successivo art. 57, da collocarsi preferibilmente al piano terreno (con accessi e svuoti, tanto dall'interno, quanto dall'esterno dell'edificio stesso), fermo restando che se posti ai piani superiori dovranno necessariamente essere serviti di vano ascensore adeguato al superamento delle barriere architettoniche.

#### **10)Sc Superficie complessiva**

Si definisce con il termine di Superficie Complessiva Sc, la sommatoria della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\%Sa$ ).

#### **11)Sca Superficie catastale**

Si definisce con il termine di Superficie Catastale quella indicata e definita con l'Allegato C del D.M. 23 marzo 1998 n. 138 recante "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R-P-T)".

#### **12) Parti comuni e/o condominiali**

Si definiscono con il termine di Parti Comuni e/o Condominiali, quegli spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

#### **13)Sv Superficie di vendita**

Si definisce con il termine di Superficie di Vendita, la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e direttamente collegati all'esercizio di vendita; di contro, non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di

lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" ed "avancassa" sempre che non adibiti all'esposizione.

Per quanto attiene agli esercizi di merci ingombranti, si fa espresso riferimento ai contenuti di cui alla Deliberazione di Consiglio Regionale 26 marzo 2002 n. 344.

#### **14)Ai Area dell'insediamento**

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi all'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici, etc.), l'Area dell'Insediamento corrisponde alla superficie di uno spazio all'aperto, comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o catastalmente o progettualmente individuata.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza:

- per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali,
- ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri stessi di urbanizzazione, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

### **SAGOME e VOLUMI**

#### **15) Sagoma piani-volumetrica**

Si definisce con il termine di Sagoma Planivolumetrica, la figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow-window, logge, porticati) ed i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non oltre la profondità di ml 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canna fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale esterne di sicurezza e di elementi tecnologici, quali pannelli solari e/o termici.

#### **16) Sagoma**

Si definisce con il termine di sagoma, la proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planimetrica.

#### **17)Vt Volume totale o lordo**

Si definisce con il termine di Volume Totale o Lordo, il volume calcolato vuoto per piano della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planimetrica.

#### **18)Vu Volume utile**

Si definisce con il termine di Volume Utile, la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) od accessorie (Sa) per le relative altezze utili nette di piano; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con diverse altezze.

### **PIANI**

#### **19) Piano di un edificio**

Si definisce con il termine di Piano di un Edificio, lo spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore detto anche piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può avere andamento orizzontale, inclinato, curvo o misto.

#### **20) Piano fuori terra**

Si definisce con il termine di Piano Fuori Terra di un edificio, il piano il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito della esecuzione di puntuali opere di sistemazione dell'area.

#### **21) Piano seminterrato**

Si definisce con il termine di Piano Seminterrato di un edificio, il piano il cui pavimento si trova ad una quota inferiore (anche quando solo in parte) a quella del terreno circostante ed il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a ml 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio; ai fini del computo delle superfici, i piani la cui quota di soffitto risulti sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a ml 0,90, sono assimilati ai piani interrati.

Di contro, sono assimilati ai piani fuori terra:

- i seminterrati, il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante,
- i seminterrati, il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a ml 0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

#### **22) Piano interrato**

Si definisce con il termine di Piano Interrato di un edificio, il piano il cui soffitto si trova ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio stesso; ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati quei piani seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a ml 0,90.

### **23) Sottotetto**

Si definisce con il termine di Sottotetto di un edificio, lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio stesso e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

### **24) Soppalco**

Si definisce con il termine di Soppalco, la partizione orizzontale interna praticabile che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta attraverso la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie di un soppalco non può superare il 50% di quella del locale o vano che lo ospita; in caso contrario, si determina un nuovo piano dell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante il soppalco sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scale, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

## **ALTEZZE**

### **25)Hf Altezza dei fronti**

Si definisce con il termine di Altezza del Fronte di un edificio, la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su,
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata sino a 45°,
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°,
- sommità del parapetto in muratura piena, avente un'altezza superiore a ml 1,20, per gli edifici con copertura piana,
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- a) i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore a ml 1,20 o quando i vuoti in termini percentuali prevalgono sui pieni,
- b) i manufatti tecnologici, quali extra-corsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

### **26)H Altezza dell'edificio**

Si definisce con il termine di Altezza dell'Edificio, l'altezza massima tra quelle dei vari fronti dello stesso.

### **27)Hu Altezza utile**

Si definisce con il termine di Altezza Utile dell'Edificio, l'altezza netta del vano, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tenere conto delle irregolarità e dei punti singolari.

Ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a ml 1,80) e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi rivestano la funzione di copertura nei confronti di sovrastanti impianti tecnologici.

Inoltre, ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, l'altezza utile degli stessi si misura sino al limite di un eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

### **28)Hv Altezza virtuale (o altezza utile media)**

Si definisce con il termine di Altezza Virtuale o Altezza Utile Media, il rapporto tra il volume (anche calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusioni delle porzioni aventi un'altezza inferiore a ml 1,20.

### **29) Altezza lorda dei piani**

Si definisce con il termine di Altezza Lorda dei Piani, la differenza fra la quota di pavimento di ciascun piano nei confronti della quota di pavimento del piano sovrastante; per l'ultimo piano dell'edificio, la stessa si misura dal pavimento sino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Nella definizione di tale misura non si tiene conto di travi e/o capriate a vista.

Nel caso di coperture a più falde inclinate, il calcolo si esegue nei medesimi termini indicati per il parametro di Altezza Virtuale di cui al precedente punto.

## **VISUALE LIBERA**

### **30) lvi Indice di Visuale libera**

Si definisce con il termine di Indice di Visuale Libera, il rapporto fra la distanza dei singoli fronti di un edificio nei confronti del confine di proprietà e/o del confine stradale, e l'altezza dei fronti dell'edificio stesso.

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

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

Solo nelle Zone Omogenee A, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, è ammesso il mantenimento degli indici di Visuale Libera propri delle



fronti degli edifici preesistenti (senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale).

La zona di Visuale Libera competente a ciascun fronte, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto  $H \times l_{vl}$  in cui  $H$  è l'altezza del fronte, misurata secondo i criteri di cui al precedente punto 25) e  $l_{vl}$  è il coefficiente di Visuale Libera.

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

I balconi aperti non sono soggetti al criterio della Visuale Libera purché la loro profondità non superi un quarto della distanza dai confini di proprietà e di zona.

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

Non si applica il criterio della visuale libera negli interventi di adeguamento di vani garages per fabbricati residenziali sprovvisti, qualora le finestre o luci esistenti sulle pareti interessate dalla VL siano relative a locali di categoria diversa dalla A ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

## **ALTRE DEFINIZIONI**

### **31) Volume tecnico**

Si definisce con il termine di Volume Tecnico, lo spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro-produttivi, quali centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini e doppi solai.

Ai fini del computo delle superfici (tanto utili, quanto accessorie) sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motore di ascensori, le canne fumarie e di areazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi dovranno essere computati a seconda che siano o meno praticabili.

### **32) Vuoto tecnico**

Si definisce con il termine di Vuoto Tecnico, la camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'areazione e/o alla deumidificazione dell'edificio, sempre che di un'altezza non superiore a ml 1,80.

### **33) Unità immobiliare**

Si definisce con il termine di Unità Immobiliare, la porzione di fabbricato, o intero fabbricato, o gruppi di fabbricati, o area scoperta, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel mercato immobiliare, comunque identificabile attraverso puntuale unità catastale.

### **34) Alloggio**

Si definisce con il termine di Alloggio, l'unità immobiliare destinata ad abitazione.

### **35)Ue Unità edilizia**

Si definisce con il termine di Unità Edilizia, l'unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato ed eventualmente trasformato con interventi unitari; L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici tra loro in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) nei confronti di quelle contigue è identificabile come edificio autonomo e, come tale, si identifica come singola unità edilizia Ue.

### **36) Edificio o Fabbricato**

Si definisce con il termine di Edificio o Fabbricato, una costruzione stabile, dotata di copertura e, comunque, appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico-funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata a soddisfare esigenze perduranti nel tempo.

Per Edificio Residenziale, si intende il fabbricato prevalentemente destinato ad abitazione.

Di contro, per Edificio non Residenziale, si intende il fabbricato prevalentemente destinato ad usi diversi da quello residenziale.

Si considerano edifici o fabbricati, le serre fisse, i parcheggi multi-piano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

### **37) Edificio unifamiliare o monofamiliare**

Si definisce con il termine di Edificio Unifamiliare o Monofamiliare, il singolo fabbricato con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio destinato ad un solo nucleo familiare.

### **38) Pertinenze (o spazi di pertinenza)**

Si definisce con il termine di Pertinenza o Spazio di Pertinenza, l'opera edilizia di modeste dimensioni, presente o da realizzarsi all'interno di un'area già edificata, legata ad un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale nei confronti della costruzione principale; la pertinenza, di fatto, consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

Oltre agli elementi e/o spazi specificatamente di seguito indicati, si configurano come pertinenze o spazi

di pertinenza, le cassette prefabbricate in materiale ligneo (destinabili al deposito di attrezzi da giardino o di altri elementi tipici della residenzialità), quando, ovviamente, disposte su un unico livello di piano, quando limitate alle dimensioni superficiali indicate al successivo punto 44) e quando caratterizzate da una altezza utile netta di piano, non superiore a ml 2,40.

#### **39) Balconi**

Si definisce con il termine di Balcone, l'elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### **40) Ballatoio**

Si definisce con il termine di Ballatoio, l'elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale o anche in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### **41) Loggia o Loggiato**

Si definisce con il termine di Loggia o Loggiato, lo spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planimetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### **42) Lastrico solare**

Si definisce con il termine di Lastrico Solare, lo spazio scoperto e praticabile sulla copertura a sezione piana di un edificio o di una sua porzione.

#### **43) Pensilina**

Si definisce con il termine di Pensilina, la copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

#### **44) Pergolati o Pergole**

Si definisce con il termine di Pergolato o Pergola, la struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali (anche a sezione inclinata od arcuata), atta a consentire il sostegno del verde rampicante ed utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato, come sulla casetta di legno, sono ammesse coperture impermeabili esclusivamente in elementi leggeri, comunque consoni con l'edificio di riferimento e con il contesto territoriale limitrofo.

Le zone in cui tali manufatti, unitamente alle cassette prefabbricate in materiale ligneo di cui al precedente punto 38), sono consentiti e le loro dimensioni massime ammissibili, salvo le considerazioni ulteriori di cui al presente articolo, sono le seguenti:

	pergola	casetta legno	incidenza su verde privato
Zone A.1 – A.2 – A.3	20 mq	9 mq	//
Zone B.3 – verde privato	35 mq	9 mq	10%
Zone B.0 - B.1 - B.2 - B.4 - C	35 mq	9 mq	10%
Zone E.1 – E.2	35 mq	9 mq	10%
Residenza in Zone D	35 mq	9 mq	10%

fermo restando una loro collocazione da individuarsi negli spazi scoperti preferibilmente opposti al fronte stradale o a lato del fronte principale, il tutto per una altezza massima di ml 3,00 per le pergole e ml 2,50 per le cassette di legno, dando atto che il sistema metrico di misurazione è riferito al limite del filo esterno di pilastri e/o dei paramenti di contenimento dei manufatti di che trattasi, quando gli sporti delle sovrastanti coperture siano contenute nella misura massima di cm 50 da detto limite; laddove gli stessi sporti vadano oltre tale limite, il sistema di misurazione (e, con lo stesso, il termine riferibile alla distanza da mantenere nei confronti dei confini di proprietà) dovrà essere esteso alla proiezione a terra di detto sporto.

Le dimensioni indicate per la realizzazione di pergole/tettoie e di cassette di legno (fatto salvo quanto già definito per le Zone Omogenee A.1, A.2 e A.3), si intendono riferite alle strutture da posizionarsi sulle aree cortilive di fabbricati residenziali di tipo unifamiliare aventi una superficie fondiaria (al netto di strade e parcheggi) sino a mq. 500; nel caso di complessi edificati anche di tipo plurifamiliare con superfici fondiarie superiori a mq. 500, la realizzazione di detti manufatti è subordinata all'osservanza delle indicazioni e dei dimensionamenti di seguito indicati:

A. per gli immobili aventi una superficie fondiaria compresa tra mq 500 e mq 1.000 e costituiti da un minimo di un alloggio sino ad un massimo di 2 alloggi, è consentita la realizzazione a terra di:

A.1 - pergole/tettoie, sino ad un massimo di mq. 40, realizzabili in un unico manufatto o, al massimo, in n. 2 unità separate, aventi le medesime dimensioni, sagoma, caratteristiche tipologiche e tonalità cromatiche;

A.2 - cassette di legno, sino ad un massimo di mq. 12, se realizzabili in un unico manufatto, e di mq. 18, se realizzabili in n. 2 unità separate (in ragione di una per ogni alloggio insediato), aventi le medesime dimensioni, sagoma, caratteristiche tipologiche e tonalità cromatiche;

B. per gli immobili aventi una superficie fondiaria compresa tra mq 1.000 e mq 1.500 e costituiti da un minimo di un alloggio sino ad un massimo di 3 alloggi, è consentita la realizzazione a terra di:

B.1 - pergole/tettoie, sino ad un massimo di mq. 40, se realizzabili in un unico manufatto, e di mq. 60, se

realizzabili in n. 3 unità separate (in ragione di una per ogni alloggio insediato), aventi le medesime dimensioni, sagoma, caratteristiche tipologiche e tonalità cromatiche;

B.2 - casette di legno, sino ad un massimo di mq. 16, se realizzabili in un unico manufatto, e di mq. 27, se realizzabili in n. 3 unità separate (in ragione di una per ogni alloggio insediato), aventi le medesime dimensioni, sagoma, caratteristiche tipologiche e tonalità cromatiche;

C. per gli immobili aventi una superficie fondiaria di oltre mq 1.500 e costituiti da un minimo di un alloggio sino ad un numero illimitato di alloggi, è consentita la realizzazione a terra di:

C.1 - pergole/tettoie, sino ad un massimo di mq. 50, se realizzabili in un unico manufatto, oppure:

- . di mq 40, se realizzabili in n. 2 unità separate, pertinenziali a n. 2 unità abitative
- . di mq 60, se realizzabili in n. 3 unità separate, pertinenziali a n. 3 unità abitative
- . di mq 80, se realizzabili in n. 4 unità separate, pertinenziali a n. 4 unità abitative
- . di mq 100, se realizzabili in n. 5 unità separate, pertinenziali a n. 5 unità abitative

aventi le medesime dimensioni, sagoma, caratteristiche tipologiche e tonalità cromatiche;

C.2 - casette di legno, sino ad un massimo di mq. 20, se realizzabili in un unico manufatto, oppure:

- . di mq 18, se realizzabili in n. 2 unità separate, pertinenziali ad altrettante unità abitative
- . di mq 27, se realizzabili in n. 3 unità separate, pertinenziali ad altrettante unità abitative
- . di mq 36, se realizzabili in n. 4 unità separate, pertinenziali ad altrettante unità abitative
- . di mq 45, se realizzabili in n. 5 unità separate, pertinenziali ad altrettante unità abitative

aventi le medesime dimensioni, sagoma, caratteristiche tipologiche e tonalità cromatiche.

Nel caso di interventi residenziali di tipo a schiera (considerando come tali anche le palazzine bifamiliari in cui le singole unità immobiliari ed abitative, oltre alle loro pertinenze, si sviluppano in termini esclusivi da terra a cielo), negli spazi scoperti preferibilmente opposti al fronte stradale (con le specifiche di seguito indicate), o a lato del fronte principale (nel solo caso delle unità poste all'inizio e/o alla fine dell'intera sezione edificata), per ognuna delle unità contraddistinte da una propria particella catastale che configura la proprietà esclusiva da terra a cielo delle stesse, è consentita la realizzazione di n. 1 casetta di legno e di n. 1 pergola/tettoia, rispettivamente della dimensione massima di mq 9 e di mq 35, fermo restando che la superficie coperta SC complessiva (edificio esistente + pertinenze ammissibili), sia contenuta nel limite massimo del 70% della superficie fondiaria SF di ogni singola particella.

Oltre a quanto sopra, ma in questo caso per le sole Zone Omogenee:

- B.1 – B.2 – B.3 – B.4 (residenziali ad intervento diretto),
- C (residenziali di espansione), laddove lo strumento urbanistico risulti già attuato,
- E.1 – E.2 (agricole), limitatamente a fabbricati o porzioni degli stessi aventi funzioni residenziali e laddove i complessi di riferimento siano privi delle simbologie A, B e C di identificazione tipologica,
- D.1 – D.2 – D.3 (produttive di completamento e di espansione), limitatamente a fabbricati o porzioni degli stessi aventi funzioni residenziali e laddove, nelle Zone Omogenee D.3, lo strumento urbanistico di riferimento risulti già attuato,

è consentita la realizzazione di pergole e/o tettoie all'interno della superficie coperta di fabbricati residenziali esistenti (ad occupare superfici scoperte quali balconi, terrazzi, lastrici, etc.), senza limiti di superficie, salvo il rispetto dei parametri edilizi ed igienico-sanitari di altezza massima, di visuale libera, di distanze dai confini e di rapporti illuminanti-aeranti riferiti ai locali finitimi a detti manufatti.

Nel caso di complessi edificati a carattere condominiale, considerando come tali quegli immobili:

- caratterizzati da un numero di unità abitative non inferiore alle 3,
- aventi una superficie fondiaria al netto di strade e pubblici parcheggi, non inferiore a mq 600,
- anche costituiti da ambiti e/o pertinenze di uso e proprietà esclusivi/e,

negli spazi scoperti preferibilmente opposti al fronte stradale (con le specifiche di seguito indicate), o a lato del fronte principale, è ammessa la realizzazione a terra di:

D.1 - pergole/tettoie, in ragione di:

- n. 1 della dimensione massima di mq 20,00, per ogni singola area scoperta di uso e proprietà esclusivi/e,

- n. 1 della dimensione massima di mq 35,00, per le aree scoperte di uso e proprietà condominiale, fermo restando il preventivo assenso dell'assemblea condominiale e l'obbligo di fare uso di strutture adeguate al decoro urbano, tra loro analoghe in termini di sagoma, per caratteristiche tipologiche e tonalità cromatiche,

D.2 – casette di legno, in ragione di:

- n. 1 della dimensione massima di mq 9,00, per ogni singola area scoperta di uso e proprietà esclusivi,

- n. 1 della dimensione massima di mq 15,00, per le aree scoperte di uso e proprietà condominiale/e, fermo restando il preventivo assenso dell'assemblea condominiale e l'obbligo di fare uso di strutture adeguate al decoro urbano, tra loro analoghe in termini di sagoma, per caratteristiche tipologiche e tonalità cromatiche.

Quanto sopra riferito ai complessi condominiali, all'ulteriore condizione che la superficie coperta SC complessiva, edificio esistente + pertinenze ammissibili (private e condominiali), sia contenuta nel limite

massimo del 70% della superficie fondiaria SF di pertinenza del complesso stesso.

Nelle Zone Omogenee **A.1** (Centro Storico), **A.2** (Tutela di ville, parchi e giardini) e **A.3** (Tutela di ville, parchi e giardini in Ambito Urbano), per ogni singolo complesso edificato contrassegnato da propria ed esclusiva particella catastale, è ammessa la realizzazione a terra di:

- pergole/tettoie, sino ad un massimo di mq. 20, da realizzarsi in unico manufatto;
- cassette di legno, sino ad un massimo di mq. 9, da realizzarsi in unico manufatto;

sempre che le condizioni oggettive dell'immobile lo permettano e fatto salvo il giudizio insindacabile della Commissione Edilizia Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio circa i contesti e gli ambiti territoriali su cui intervenire, le conformazioni delle aree cortiliva di riferimento, eventuali opere di mitigazione ambientale, le caratteristiche tipologiche, strutturali e cromatiche dei manufatti da insediare, oltre alla puntuale collocazione degli stessi che, salvo casi specifici, dovranno essere realizzati sulle aree scoperte interne alle proprietà e/o opposte al fronte stradale.

Per le zone residenziali i manufatti accessori alle pertinenze devono essere preferibilmente realizzati in adiacenza ad una o più delle murature perimetrali dell'unità edilizia.

Nelle zone residenziali, tanto le Pertinenze di cui al precedente punto 38), quanto i Pergolati/Pergole di cui al presente punto, possono essere realizzati ad una distanza minima di ml. 1,5 dal confine di proprietà e/o di zona, salvo distanze inferiori concordate con le ragioni finitime a mezzo di formale assenso, escludendo preferibilmente una collocazione sul fronte prospiciente la viabilità di accesso, il tutto, ovviamente, in ragione delle caratteristiche della viabilità di riferimento e di particolari aspetti e/o elementi ambientali/architettonici dell'ambito di intervento e delle ragioni limitrofe.

Quando limitata ai termini minimi fissati dalle presenti norme, ovvero:

- mq 9,00 per cassette di legno, da realizzarsi in un unico manufatto e che non abbiano rilevanza sismica,
- mq 20,00 per pergole/tettoie, da realizzarsi in unico manufatto e che non abbiano rilevanza sismica,

l'insediamento di tali modeste strutture pertinenziali, nel rispetto assoluto di quanto indicato al presente punto, si configura come attività edilizia libera e non subordinata alla presentazione di alcuna richiesta e/o comunicazione nei confronti dei competenti Servizi della Pubblica Amministrazione, fermo restando che in presenza di complessi edificati del tipo a schiera, laddove si procedesse con la realizzazione di più unità, tra loro separate, è obbligo fare uso di strutture adeguate al decoro urbano, tra loro analoghe in termini di sagoma, per caratteristiche tipologiche e tonalità cromatiche, oltre che coerenti con l'impianto edilizio esistente, nei confronti del quale, dette strutture si configurano quali strette pertinenze.

Negli altri casi, ovvero:

- per dimensioni maggiori di quelle indicate al precedente punto,
- per interventi nelle Zone Omogenee **A.1**, **A.2** e **A.3**,
- per interventi prospicienti la viabilità di accesso,

la realizzazione di tali manufatti è soggetta a preventiva presentazione presso i competenti Servizi Municipali di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (o altro titolo abilitativo specificatamente individuato per tale intervento dalle vigenti disposizioni in materia), completa di puntuale elaborato grafico (planimetria-pianta-sezione-prospetti) oltre alla documentazione di rito ed alla condizione che il richiedente si impegni al rispetto delle eventuali prescrizioni del Servizio di Edilizia Privata o della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nel caso in cui quest'ultima sia chiamata ad esprimersi sull'intervento.

E' ammessa l'esclusiva realizzazione di Pergole anche nelle Zone Omogenee D, a servizio delle sole attività insediate ai piani terreno/rialzato e per le esclusive funzioni di:

- pertinenza ad attività di pubblico esercizio e/o ricettiva in genere,
- mostra di prodotti aziendali o in vendita presso l'attività di riferimento,

per una dimensione massima di mq 40 per ogni attività insediata, anche in questo caso da realizzarsi ad una distanza minima di ml. 1,5 dal confine di proprietà e/o di zona, salvo distanze inferiori concordate con le ragioni finitime a mezzo di formale assenso, escludendo preferibilmente una collocazione sul fronte prospiciente la viabilità di accesso, il tutto, ovviamente, in ragione delle caratteristiche della viabilità di riferimento e di particolari aspetti e/o elementi ambientali/architettonici dell'ambito di intervento e delle ragioni limitrofe; per le pergole a servizio di attività di pubblico esercizio e/o ricettive in genere, destinate anche ad ospitare parte dell'utenza della attività medesima, durante il periodo invernale, è consentita l'installazione tra un elemento di supporto verticale e quello successivo, l'inserimento di paramenti in pannelli di vetro trasparente per una altezza massima non superiore al 50% della quota compresa tra il piano pavimento e l'intradosso dell'elemento orizzontale (o a sezione inclinata od arcuata) di coronamento dei supporti verticali e della sovrastante copertura.

Indipendentemente dai termini dimensionali dell'intervento, la realizzazione di pergole nelle Zone Omogenee D, a servizio delle sole attività insediate ai piani terreno/rialzato, è soggetta alla preventiva presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (o altro titolo abilitativo specificatamente individuato per tale intervento dalle vigenti disposizioni in materia), nei termini di quanto già indicato in precedenza.

#### **45) Portici o Porticati**

Si definisce con il termine di Portico o Porticato, lo spazio coperto al piano terreno degli edifici, eventualmente intervallato da colonne o pilastri, aperto almeno su due lati verso i fronti esterni del fabbricato.

#### **46) Terrazza**

Si definisce con il termine di Terrazza, lo spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti di un edificio, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni al fabbricato stesso.

#### **47) Tettoie**

Si definisce con il termine di Tettoia, la copertura di uno spazio aperto, sostenuta da una struttura ad elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli spazi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Nelle Zone Omogenee D destinate ad attività Industriali ed Artigianali, previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (o altro titolo abilitativo richiesto per tale intervento), è ammessa la realizzazione di tettoie in strutture leggere per le sole funzioni di Parcheggi Privati P3 a servizio esclusivo delle attività ivi insediate, per una dimensione massima non superiore a n. 1 posto auto ogni mq 50 di Superficie Utile SU, da realizzarsi ad una distanza minima di ml. 1,50 dal confine di proprietà e/o di zona, salvo distanze inferiori concordate con le ragioni finitime a mezzo di formale assenso consensuale da depositare in copia unitamente alla SCIA di cui sopra, escludendo preferibilmente una collocazione sul fronte prospiciente la viabilità di accesso, il tutto, ovviamente, in ragione delle caratteristiche della viabilità di riferimento e di particolari aspetti/elementi ambientali o di carattere architettonico dell'ambito di intervento e delle ragioni limitrofe.

#### **48) Verande**

Si definisce con il termine di Veranda, lo spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso su tutti i lati da superfici vetrate o comunque trasparenti ed impermeabili.

#### **49) Tetto verde**

Si definisce con il termine di Tetto Verde, la copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio; tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede, in particolare, un opportuno strato colturale sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (per coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione medio-alta (per coperture a verde intensivo).

### **Art. 33 - Distanze e Visuali Libere**

Nelle singole Norme di zona sono riportate le prescrizioni relative alle distanze ed alle visuali libere, in conformità al presente articolo.

Le distanze si misurano rispettivamente:

- D1 dai confini di proprietà
- D2 dai confini di zona o di ambito urbanistico
- De dagli edifici prospicienti
- D3 dalle strade

Circa le specifiche definizioni di quanto sopra enunciato, le stesse si configurano nei termini seguenti:

#### **Distanza dai confini di proprietà D1**

Si definisce con il termine di Distanza dai Confini di Proprietà, la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i punti di affaccio, nei confronti del confine di proprietà.

#### **Distanze dai confini di zona o di ambito urbanistico D2**

Si definisce con il termine di Distanza dai Confini di Zona o di Ambito Urbanistico, la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i punti di affaccio, nei confronti del confine di zona o dell'ambito urbanistico.

Per confine di zona si intende il confine di una zona non compresa fra quelle previste nello stesso capo delle presenti Norme a cui appartiene l'edificio in oggetto, con riferimento alla suddivisione in zone, individuata al Titolo II.

La distanza dai confini di zona non si applica nei confronti del limite delle fasce di rispetto stradale.

Le Norme di zona recano prescrizioni relative alle distanze minime ed alle visuali libere.

**De = Distanza tra edifici** (o distacco tra edifici)

Si definisce con il termine di Distanza tra Edifici o Distacco tra edifici, la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i loro punti di affaccio.

#### **Distanza dal confine stradale D3**

Si definisce con il termine di Distanza dal Confine Stradale, la lunghezza del segmento minimo che

congiunge l'edificio, compresi i punti di affaccio, nei confronti del confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della Strada.

I limiti di cui ai successivi punti D1, D2, De e D3, non si applicano alla costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato; per tali strutture sarà fatto salvo il rispetto delle eventuali prescrizioni espresse dai competenti servizi di igiene pubblica e prevenzione ambientale.

Il posizionamento di costruzioni e recinzioni prospicienti strade o spazi ad uso pubblico dovrà comunque assicurare adeguate condizioni di sicurezza in ordine alla visibilità in corrispondenza di incroci ed al mantenimento di adeguati corridoi visivi lungo i percorsi.

Nel caso in cui tali Norme non prevedano prescrizioni di distanza minima e visuale libera si applicano i minimi indicati ai commi successivi:

**D1 Distanze dai confini di proprietà:**

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti;
- b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5; se le distanze preesistenti sono inferiori a m. 5, si applica una distanza minima non inferiore a m. 3, né inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5.

Nelle zone residenziali di completamento (zone omogenee di tipo B) e nelle zone a destinazione produttiva per attività industriali e terziarie (zone omogenee D), è ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad un edificio preesistente costruito a confine.

E' ammessa altresì, nelle medesime zone, la costruzione in aderenza relativa a due nuovi edifici su lotti confinanti purché l'intervento sia oggetto di un'unica richiesta di concessione, relativa ad un progetto unitario.

**D2 Distanze dai confini di zona o di ambito urbanistico a differente destinazione d'uso:**

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti;
- b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5;
- c) per tutte le nuove costruzioni, con esclusione di quelle industriali, e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5 o altra determinata in termini specifici dagli articoli normativi riferiti alle singole zonizzazioni, salvo quando le due zone urbanistiche confinanti facciano riferimento ad un'unica proprietà. In questo caso, l'intervento di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione di fabbricato esistente, non è assoggettato al rispetto della distanza dal confine di zona, sino anche al limite di definizione dello stesso, fermo restando il rispetto dei restanti coefficienti di distanza **D1**, **De** e **D3** e di visuale libera **VI**;
- d) per le nuove costruzioni industriali e per parti nuove di costruzioni industriali si applica una distanza minima di m. 10.

Le precedenti Norme, relative alla distanza D2, non si applicano nei confronti delle fasce di rispetto stradale e delle aree di parcheggio pubblico.

**De Distanze tra edifici:**

Si applicano i seguenti minimi nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata:

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno del centro storico e gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti;
- b) per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 10.

Nel caso di edifici che si fronteggino con pareti entrambe non finestrate, la distanza minima è di metri 5.

Nelle zone residenziali di tipo B e nelle zone a destinazione produttiva per attività industriali e terziarie (zone omogenee D) è ammesso quanto previsto al precedente punto D1, relativamente alle costruzioni in aderenza.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, non si considerano le finestrate dei vani scala e dei locali accessori alla residenza.

Per quanto riguarda le distanze tra nuovi fabbricati fra i quali siano interposte strade, e per le distanze dei fabbricati dalle strade, si applica quanto previsto ai seguenti commi del presente articolo, salvo diverse prescrizioni delle Norme di zona.

Entro i centri abitati le distanze minime tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico veicolare devono comunque corrispondere come minimo alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

salvo maggiori prescrizioni di cui al successivo Art. 85 con esclusione per la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, nel qual caso si applica una distanza minima di m. 5.00 per lato.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa del fabbricato, quando almeno uno dei due fronti prospicienti sia finestrato.

Nel caso di strade con parcheggi laterali, la sezione va considerata senza tenere conto dell'allargamento dovuto al parcheggio stesso.

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

### **D3 Distanza dalle strade, con riferimento alla classificazione delle strade operata dal P.R.G.**

per le nuove costruzioni i minimi stabiliti dalle disposizioni del DM 1.4.1968 n. 1404, si applicano per le strade esistenti e di progetto all'esterno dei perimetri edificati come definiti dalla tavola 1:10.000 del presente P.R.G.. Tali disposizioni sono integrate dalle prescrizioni di cui ai successivi Artt.120 e 121 delle presenti Norme per la generalità delle strade esistenti e di progetto. Si intende in ogni caso confermata l'applicazione del criterio della Visuale Libera di seguito specificato.

Eventuali ampliamenti di costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. poste all'interno delle fasce di rispetto di cui al citato decreto, se ed in quanto ammessi dalle specifiche norme di zona, saranno consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di categoria D o inferiore, ai sensi del successivo Art.120, determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, ove a ciò non ostino eventuali indicazioni grafiche di rispetto o le norme di cui all'Art.45 della L.R. 47/1978.

#### **Visuale Libera**

La Visuale Libera, così come espressamente indicata al precedente punto 30), del precedente art. 32 delle presenti norme, si applica sia ai confini di proprietà che ai confini di zona, che ai cigli stradali all'interno dei centri abitati.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e gli interventi di ristrutturazione edilizia, non si applica il criterio della Visuale Libera.

Tale criterio non si applica altresì nel caso di due pareti non finestrate.

In tutti gli altri casi è previsto un indice di Visuale Libera (VL) non inferiore a 0,5 o altrimenti specificato dalle singole Norme di zona.

Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente sono considerati a tutti gli effetti, per quanto riguarda distanze e visuale libera, interventi di nuova costruzione.

I limiti di distanza stabiliti nel presente articolo non si applicano nel caso di manufatti realizzati a confine sulla base di disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme (autorimesse o cabine elettriche).

Per le nuove costruzioni e per le parti nuove di edifici esistenti che fronteggiano locali accessori alla residenza si applicano le distanze di cui al D1.

## **CAPO V - Disciplina delle trasformazioni edilizie**

### **Art. 34 - Generalità**

Le trasformazioni edilizie ammesse dalle diverse categorie di intervento si distinguono in “conservative” e “non conservative”.

Si considerano trasformazioni edilizie di tipo conservativo quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:

- restauro degli elementi architettonico-decorativi di pregio (Art.35),
- restauro scientifico (Art.36),
- restauro e risanamento conservativo di tipo A (Art.37),
- restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art.37),
- restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio (Art.37),
- manutenzione straordinaria (Art.47),
- manutenzione ordinaria (Art.48).

Sono trasformazioni edilizie non conservative quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:

- ristrutturazione edilizia (Art.38),
- ristrutturazione urbanistica (Art.43),
- riqualificazione e ricomposizione edilizia (Art.39),
- demolizione senza ricostruzione (Art.40),
- recupero e risanamento delle aree libere (Art.41),
- interventi di demolizione e ricostruzione (Art.42)
- nuove costruzioni (Art.43),
- ampliamenti (Art.44).

Le trasformazioni connesse ad opere interne (Art.46) sono classificate come conservative quando rispettino le originarie caratteristiche costruttive, non conservative negli altri casi.

### **Art. 35 - Restauro degli elementi architettonico-decorativi di pregio**

Gli elementi architettonico-decorativi di pregio sono soggetti a vincolo di conservazione.

In assenza di specifico censimento, la Commissione Edilizia potrà indicare gli elementi architettonico-decorativi di pregio da sottoporre a vincolo di conservazione, sulla base degli elaborati conoscitivi di supporto alla presentazione di progetti di intervento edilizio relativi a tali edifici sia per quanto riguarda edifici interni al perimetro del Centro Storico, sia per eventuali edifici all'esterno di tale perimetro.

Tali elementi possono coincidere, nei diversi casi, con vani di distribuzione orizzontale o verticale o con parti strutturali particolarmente significative ai fini della definizione delle caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio quali scale, androni, corridoi, loggiati, porticati, coperture, facciate affacciate su corti interne, facciate prospicienti gli spazi pubblici, oppure con singole componenti strutturali a cui siano state riconosciute specifiche caratteristiche di pregio: pavimentazioni, decorazioni pittoriche o plastiche a parete o a soffitto, solai con orditura lignea, volte, archi, colonne o pilastri, ecc.

Gli elementi architettonico-decorativi di pregio non possono essere rimossi o demoliti e se ne prescrive il restauro scientifico a prescindere dalla categoria di intervento assegnata alla unità edilizia di cui fanno parte.

La determinazione delle trasformazioni ammissibili su ciascuna unità edilizia deriva quindi dalla combinazione della categoria di intervento prescritta per l'unità edilizia stessa con i vincoli imposti su ciascun elemento architettonico-decorativo di pregio.

### **Art. 36 - Restauro scientifico**

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni,
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite,
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico e distributivo-organizzativo originari,
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne,
  - solai e volte,



- scale,
- tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

La categoria del restauro scientifico è applicabile nelle zone territoriali omogenee A e nella generalità del patrimonio edilizio storico, ad eccezione delle costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione. Ai sensi dell'Art.43, comma 4, della L.R. 7/12/78, n.47 e successive modificazioni, gli interventi di restauro scientifico sono soggetti a concessione gratuita.

### **Art. 37- Restauro e risanamento conservativo**

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

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi nelle zone territoriali omogenee A e in tutto il patrimonio edilizio storico, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal presente P.R.G. e ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490, oppure soggetti a demolizione senza ricostruzione e contrassegnati nelle Tavv.2 del P.R.G. con apposito asterisco.

Nel caso di possibili errori od imprecisioni circa la classificazione (con l'asterisco di cui al precedente comma) di edifici esistenti, anche imputabili alle difficoltà di poter accedere all'interno dei singoli edifici e/o complessi edificati (riscontrate in sede di sopralluogo finalizzato al censimento del patrimonio immobiliare eseguito preventivamente alla stesura del presente strumento urbanistico), il Responsabile del Servizio di Edilizia Privata, d'ufficio o sulla base di preventiva formale richiesta da parte di soggetti privati, il tutto accompagnato da puntuale Relazione Tecnica redatta da tecnico abilitato e da adeguata documentazione catastale, testimoniale e fotografica, oltrech  storica, se esistente o reperibile:

- assunto il parere della Commissione Comunale per la Qualit  Architettonica ed il Paesaggio, pu  modificare con propria determinazione la classificazione assegnata, fermo restando che a conclusione del procedimento, la Giunta Comunale, con proprio atto, dovr  prendere atto dell'operato adeguamento.

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, quando non riferibili ai casi previsti all'ultimo comma dell'articolo precedente, sono soggetti, ai sensi dell'Art.7 della L. 25/3/82, n. 94, ad autorizzazione edilizia.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:

#### **1) Restauro e risanamento conservativo di tipo "A"**

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - la conservazione dell'impianto tipologico originale conservato;
  - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne,
  - solai e volte,
  - scale,
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

In relazione alle possibilit  di recupero dei locali in sottotetto consentite dalle presenti norme, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Art.56 delle presenti norme.

Tale categorie di intervento è comunque obbligatoria per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia nelle Tavv.2 e 3 del P.R.G.

## **2) Restauro e risanamento conservativo di tipo "B"**

Il tipo di intervento prevede:

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

In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto consentite dalle presenti norme, sono ammesse nuove aperture con lucernai sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Art.56 delle presenti norme.

Tale categorie di intervento è comunque obbligatoria per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia nelle Tavv.2 e 3 del P.R.G.

## **3) Restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio**

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti funzionali ed architettonici mediante:
- il restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio;
- l'eliminazione di opere incongrue esistenti;
- il ripristino del disegno originale di parchi e giardini;
- la riorganizzazione funzionale degli spazi liberi;
- la realizzazione di opere di pavimentazione e arredo con materiali della tradizione locale.

### **Art. 38 - Ristrutturazione edilizia**

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'originario.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- la conservazione dei caratteri stilistici degli edifici esistenti
- il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria;
- la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Interventi di ristrutturazione edilizia che interessino organismi edilizi complessi e di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc., comportano la formazione di apposito Piano Particolareggiato, ai sensi dell'Art.20 della L.R. 7/12/78, n. 47 e successive modificazioni.

La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a vincolo conservativo oppure a demolizione senza ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione edilizia onerosa.

### **Art. 39 - Rigualificazione e ricomposizione edilizia**

Per i complessi edilizi di recente costruzione per i quali si è riconosciuta una sostanziale incompatibilità con la compagine del tessuto insediativo storico, la ristrutturazione edilizia si attua mediante interventi di

riqualificazione e ricomposizione edilizia. Tali interventi sono previsti esclusivamente nell'ambito del Centro Storico.

Le unità edilizie soggette a tale sottocategoria di intervento sono individuate nelle tavole 3 di P.R.G.

Gli interventi di riqualificazione e ricomposizione edilizia sono rivolti a migliorare le condizioni di inserimento di tali organismi edilizi con la compagine storica, andando a ricostituire la coerenza complessiva dell'impianto planivolumetrico e compositivo rispetto al contesto di inserimento.

Il tipo di intervento prevede:

- la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente;
- la realizzazione di un organismo edilizio, coerente per impianto tipologico e caratteri distributivi, con l'edilizia storica, sulla base di parametri planivolumetrici derivanti dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria, e per una altezza massima consentita non superiore a quella degli edifici adiacenti;
- la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante;
- il riordino funzionale e compositivo delle relative aree di pertinenza, garantendo le quote di parcheggio fissate dalle presenti norme quando possibile.

In ogni caso, i nuovi edifici dovranno essere realizzati senza aumento di volume rispetto agli edifici preesistenti.

Interventi di riqualificazione e ricomposizione edilizia che interessino organismi edilizi complessi e di dimensioni superiori a 10.000 mc comportano la formazione di apposito Piano di Recupero.

Gli interventi di riqualificazione e ricomposizione edilizia sono soggetti a concessione edilizia onerosa.

Nelle unità edilizie soggette a riqualificazione e ricomposizione edilizia, qualora non si proceda alla realizzazione di un organismo edilizio coerente con l'edilizia storica, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di cambio di destinazione d'uso.

#### **Art. 40 - Demolizione senza ricostruzione**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con l'impianto tipologico della struttura edilizia storica.

La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie.

Nell'ambito del Centro Storico, i corpi di fabbrica soggetti a tale categoria di intervento sono individuati nelle apposite tavole di P.R.G..

Il tipo di intervento prevede:

- la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione esterna dei fronti interessati dall'intervento di demolizione.

La demolizione è soggetta ad autorizzazione edilizia, in tutti i casi in cui non sia esplicitamente assentita dalla concessione edilizia relativa ad opere di recupero dell'intero organismo edilizio.

#### **Art. 41 - Recupero e risanamento delle aree libere**

Il tipo di intervento prevede:

- l'eliminazione di opere incongrue esistenti;
- la riorganizzazione funzionale degli spazi liberi;
- la realizzazione di opere di pavimentazione e arredo con materiali della tradizione locale.

#### **Art. 42 - Interventi di demolizione e ricostruzione**

Gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano immobili in precario stato di conservazione di cui si prevede la demolizione con ricostruzione di un nuovo fabbricato che per volumetria e Superficie Utile non superi né la capacità edificatoria ammessa nella zona di cui fa parte.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nella generalità del patrimonio edilizio esistente ad esclusione degli edifici compresi nell'ambito delle zone territoriali omogenee A (ad eccezione di quelli individuati ai sensi dell'art.39), di quelli sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 e nel rispetto delle prescrizioni delle zone omogenee E.

Per quanto attiene alle caratteristiche di intervento, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono assimilabili a quelli di nuova costruzione.

#### **Art. 43 - Ristrutturazione urbanistica**

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per gli ambiti territoriali sottoposti dal P.R.G. a ristrutturazione urbanistica (zone B.5) si applicano le prescrizioni di cui all'art.62 delle presenti Norme.

La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente tramite Piano di Recupero, Piano Particolareggiato o strumento urbanistico preventivo equivalente esteso alle singole unità minime di intervento individuate dalle tavole di P.R.G. e secondo le disposizioni delle rispettive norme.

Nei casi di impossibilità a reperire le aree necessarie per il soddisfacimento dello standard, sarà consentito effettuare la monetizzazione finalizzata alla realizzazione dello standard relativo in altre aree a disposizione dell'Amministrazione Comunale, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi. Tale monetizzazione non è consentita per le quote di parcheggio che devono essere reperite all'interno del comparto di intervento, salve particolari situazioni riferite alle zone B come contenuto nell'Art.18 della L.R. 6/95.

#### **Art. 44 - Interventi di nuova costruzione**

Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo, costituiscano una modificazione dello stato dei luoghi.

La realizzazione di nuove costruzioni o di ampliamenti di fabbricati esistenti è soggetta a concessione edilizia ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalle presenti norme e da eventuali strumenti urbanistici di attuazione.

I nuovi interventi dovranno promuovere la conservazione delle preesistenze, con attribuzione alle stesse di idonee destinazioni d'uso ed utilizzazioni compatibili con le caratteristiche volumetriche e gli spazi disponibili.

Gli impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti sono soggette ad autorizzazione.

La costruzione di opere provvisorie è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera a cui sono riferite. E' soggetta ad autorizzazione nel solo caso in cui ne sia prevista la realizzazione anticipatamente al rilascio del provvedimento concessorio o autorizzativo dell'opera servita.

La realizzazione di manufatti a carattere precario, destinati ad attività di carattere temporaneo, con durata non superiore a sei mesi, è soggetta ad autorizzazione amministrativa a condizione che il concessionario si obblighi con atto unilaterale irrevocabile a demolire la costruzione e ad eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo congrue garanzie finanziarie.

#### **Art. 45 - Ampliamenti**

Costituiscono ampliamento le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti. L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia ad eccezione del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

Gli ampliamenti che non comportano aumento di carico urbanistico sono consentiti, salvo specifico divieto, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo, nel rispetto degli indici di zona.

Nel caso di abitazioni, l'ampliamento senza aumento di carico urbanistico deve osservare le seguenti condizioni:

- l'ampliamento deve essere di modesta entità, non comportare aumento della superficie utile complessiva dell'immobile e consistere nell'aggiunta di stanze o pertinenze ad abitazioni esistenti, per esigenze igienico-funzionali o dimensionali,
- per effetto delle soluzioni distributive adottate, non può comunque consentire la creazione di unità immobiliari autonome, incrementando il numero delle abitazioni,
- non deve comportare la realizzazione di partizioni orizzontali poste a quote superiori a quella dell'ultimo piano utile,
- gli ampliamenti finalizzati alla realizzazione di locali ad uso di autorimessa riguardino esclusivamente gli edifici totalmente o parzialmente sprovvisti dall'origine di locali idonei all'uso e nel limite massimo di una autorimessa per abitazione.

L'ampliamento è soggetto a concessione edilizia ; nei casi previsti dall'Art.7 della L. 25/3/82, n. 94, l'ampliamento è soggetto ad autorizzazione edilizia.

#### **Art. 46 - Opere interne**

Si definiscono opere interne, non soggette a concessione o ad autorizzazione ai sensi dell'Art.26 della L. 28/2/85, n. 47, gli interventi interni alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione e dei prospetti, né aumento delle superfici utili o del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili soggetti a vincolo conservativo, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nelle costruzioni aventi le seguenti destinazioni:

- magazzini e locali di deposito,
- laboratori per arti e mestieri,
- opifici,

- fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili ad altro uso senza radicali trasformazioni,

in riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/77 n.1918 costituiscono opere interne le trasformazioni volte ad assicurare la funzionalità degli impianti produttivi ed il loro adeguamento tecnologico quando, in rapporto alle dimensioni della costruzione, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano comprese all'interno del perimetro del fabbricato e non incidano sulle strutture.

L'esecuzione di opere interne è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G., oppure ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490.

Qualora le opere interne presentino carattere di sistematicità, oppure siano contestuali ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria del fabbricato, sono da considerarsi, a seconda dei casi, come interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o riqualificazione e ricomposizione edilizia.

#### **Art. 47 - Manutenzione straordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché consistenti in opere e modifiche finalizzate alla realizzazione o all'integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Ove il complesso delle opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi presenti carattere di sistematicità, la trasformazione rientra, secondo i casi, nella categoria del restauro, del restauro e risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia oppure della riqualificazione e ricomposizione edilizia.

La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G., oppure ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia, ovvero a denuncia di inizio attività.

#### **Art. 48 - Manutenzione ordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le trasformazioni consistenti in opere di riparazione, rinnovo o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ed in particolare:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti,
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici,
- tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e canne fumarie.

Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.

La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dal D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490.

Gli interventi di manutenzione ordinaria relativi ai fronti esterni o prospicienti parti comuni di costruzioni comprese nella zona territoriale omogenea "A" o comunque soggette a vincolo conservativo, sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Ove il complesso delle opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi presentino carattere di sistematicità, questi dovranno essere classificati come manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a comunicazione al Sindaco.

Nel caso di immobili vincolati ai sensi dal D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 o immobili vincolati dal vigente P.R.G. a restauro scientifico, tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

**Art. 49 - Edifici e complessi di edifici dichiarati incongrui rispetto al tessuto urbanistico circostante**

Le aree che ospitano edifici o complessi di edifici ritenuti incongrui rispetto al tessuto urbanistico circostante, per uso insediato o per conformazione rispetto al tessuto edificato, sono individuati tramite apposita simbologia nelle Tavv.2 e 3 del P.R.G..

Per gli edifici così identificati situati all'interno del centro storico si applica la disciplina di cui al precedente art.39.

Negli altri casi è possibile applicare integralmente la disciplina relativa alla zona evidenziata in Tav.2. unicamente a favore delle attività insediate all'atto dell'adozione delle presenti normative. Qualora venga dismessa l'attività insediata, l'area si intende sottoposta alla disciplina di cui all'art.62, zona di ristrutturazione a destinazione prevalentemente residenziale, ed è sottoposta alla redazione di apposito piano particolareggiato.

## **TITOLO II - Disciplina di utilizzazione del suolo**

### **CAPO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

#### **Art. 50 - Zone territoriali**

Ai fini della disciplina di utilizzazione del suolo, il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone territoriali, ai sensi dell'Art.13 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, e detta per ciascuna di esse specifiche norme ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo II.

Le zone territoriali di cui al comma precedente sono così classificate:

- Zone di tipo A: parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
- Zone di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale;
- Zone di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
- Zone di tipo D: parti del territorio, parzialmente o totalmente edificate e di nuovo insediamento, a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica;
- Zone di tipo E: parti del territorio destinate a prevalenti usi agricoli;
- Zone di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- Zone di tipo G: parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di complesso insediativo frazionale.

Ai fini di una più puntuale specificazione della disciplina d'uso del suolo, le zone territoriali sopra indicate sono in alcuni casi ulteriormente articolate in sotto-zone secondo le prescrizioni dei successivi articoli del presente Titolo II.

#### **Art. 51 - Carattere vincolante delle destinazioni di zona**

Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.R.G. hanno carattere vincolante.

Ai fini della presente disciplina di utilizzazione del suolo, il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso, indicando ovunque possibile accanto alle prescrizioni dei successivi articoli inerenti agli usi, le sigle di correlazione con la suddetta classificazione (d'ora in poi indicata sinteticamente con la sigla UdT: Usi del Territorio).

Oltre alla funzione specifica e/o prevalente di zona prescritta dal P.R.G., sono ammesse, nelle varie zone territoriali omogenee, attività aventi carattere di servizio o funzioni complementari e compatibili, in attinenza con le destinazioni principali indicate, sulla base dei criteri contenuti nei successivi articoli delle presenti Norme. Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia. L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazione d'uso corrispondente. L'esistenza di un'attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dai regolamenti comunali edilizio e di igiene. Al cessare di tale attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non sono idonei.

In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso, si procederà ai sensi dell'Art.7 della legge 28/2/1985, n. 47 in base a quanto disposto dagli Art. 1 e 2 della legge regionale 8/11/1988, n. 46.

Per gli edifici preesistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 21 delle presenti Norme.

## **CAPO II - ZONE STORICHE**

### **Art. 52 - Zone territoriali A**

Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.R.G. definisce come "zone territoriali A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.

Il P.R.G. individua pertanto con apposita simbologia le seguenti categorie di zone di interesse culturale ed ambientale, classificandole come appartenenti alle zone territoriali A:

- A.1 l'insediamento urbano storico originario del capoluogo e i suoi ampliamenti organici ad esso storicamente connessi e contigui;
- A.2 gli insediamenti di interesse storico e/o di pregio ambientale isolati, comprese le relative pertinenze di pregio ambientale, prevalentemente iscritti nei tessuti di più recente urbanizzazione e definiti dal P.R.G. come "zone di tutela di ville, parchi e giardini".

### **Art. 53 - Prescrizioni generali per la zona A.1- Centro Storico**

La zona A1 - Centro Storico, definita ai sensi della L.R. 47/1978 e succ. modificazioni e integrazioni, corrisponde all'insediamento urbano storico del capoluogo, come individuato nelle tavole 1: 5.000 e 1:1.000 del P.R.G..

Per la zona A1 – Centro Storico, il P.R.G., in applicazione dell'art. 36 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e succ. modificazioni, individua:

- le unità minime di intervento, corrispondenti ai singoli organismi edilizi e alle relative aree di pertinenza, nonché ai comparti sottoposti a ristrutturazione urbanistica;
- i criteri di intervento prescritti per ciascuna unità edilizia e per la relativa area di pertinenza, nonché per le altre aree libere e la determinazione dei comparti sottoposti a ristrutturazione urbanistica;
- le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna unità edilizia, per la relativa area di pertinenza e le altre aree libere, come definite ai sensi delle presenti norme;

secondo le specificazioni riportate negli appositi elaborati di piano redatti nel rapp.1:1.000 (tavv.3.1, 3.2).

La disciplina della zona A.1 - Centro Storico è quindi definita dal combinato disposto risultante dall'applicazione contestuale delle prescrizioni inerenti alla individuazione delle unità minime di intervento, ai criteri di intervento e alle destinazioni d'uso ammesse per le singole unità edilizie, nonché dall'obbligo di conservazione, recupero e valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi di pregio che saranno documentati in sede di progettazione come disposto dal successivo Art.56 delle presenti norme.

Le trasformazioni edilizie e le modifiche alle destinazioni d'uso, in quanto ammesse dalle presenti norme, dovranno essere previste nell'ambito di un progetto unitario, esteso all'intera unità minima di intervento.

L'approvazione di tale progetto unitario tramite rilascio di concessione potrà prevedere l'esecuzione dei lavori per stralci successivi sulla base di apposita convenzione che fissi un programma di intervento articolato in fasi temporali, ciascuna soggetta a specifico provvedimento autorizzativo o concessorio.

Le aree inedificate, sia pubbliche che private, dovranno essere mantenute libere da edificazione e, a seconda della presenza o meno di caratteristiche di pregio, sono sottoposte ai criteri del restauro e risanamento conservativo di cui all'Art.37, punto 3), ovvero del recupero e risanamento delle aree libere di cui all'Art.41.

### **Art. 54 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona A.1**

Le destinazioni d'uso ammesse per le singole unità edilizie sono individuate sulla base di una preliminare verifica di compatibilità con le caratteristiche dell'impianto tipologico e gli elementi di interesse tipologico, architettonico e decorativo delle unità edilizie, come disposto dal successivo Art.56 delle presenti norme.

Per gli edifici con impianto tipologico originario conservato, l'ammissibilità delle singole destinazioni d'uso dovrà comunque essere verificata in sede di esame dei progetti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, allo scopo di verificare che tali destinazioni non comportino significative alterazioni dell'impianto tipologico stesso.

In caso di eventuali specifiche condizioni di incompatibilità delle destinazioni ammesse dalle presenti Norme con l'impianto tipologico esistente o ai fini della conservazione di singoli elementi di pregio, rilevate in sede di progetto, dovranno pertanto essere ridefinite le destinazioni ammesse per la unità edilizia interessata o per parti di essa, rimanendo tuttavia nell'ambito degli usi consentiti per la corrispondente categoria di funzioni assegnate alle singole unità edilizie ai sensi del presente articolo.

I primi piani con altezza inferiore a ml. 2.70 possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra, quale espansione degli spazi sottostanti.

I seminterrati possono essere destinati a servizi per la residenza (cantine, lavanderie, ecc.) o a servizi per



le attività non residenziali, in relazione alle destinazioni ammesse dalle presenti norme per le singole unità edilizie.

Nell'ambito di un progetto unitario dovranno essere assegnate specifiche destinazioni d'uso, da scegliersi nell'ambito di quelle ammesse ai sensi delle presenti norme, a tutti gli spazi interni all'unità edilizia, in funzione della valorizzazione e dell'utilizzo ottimale dell'impianto tipologico, con preferenza per l'uso abitativo ed avendo cura di garantire condizioni di equilibrio tra locali ad uso abitativo o terziario e relativi locali di servizio.

I laboratori per arti e mestieri, quando ammessi dalle presenti norme, devono comunque risultare compatibili con le funzioni prevalenti del Centro Storico e quindi non presentare caratteri di insalubrità o molestia.

Le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le previsioni di piano potranno essere mantenute esclusivamente in assenza di interventi edilizi, con la sola eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria.

### **1) Unità edilizie prevalentemente residenziali**

Ad esclusione delle unità edilizie destinate prevalentemente a funzioni pubbliche e attrezzature di interesse collettivo e classificate come "Edifici monumentali di valore storico-testimoniale", il P.R.G., previa verifica che tali destinazioni non comportino significative alterazioni dell'impianto tipologico dell'unità edilizia, individua le seguenti destinazioni d'uso ammesse per tutti gli altri edifici del Centro storico:

- al piano terra:
- abitazioni (UdT: a.1, a.2);
  - garages di servizio alle abitazioni;
  - altri servizi alle abitazioni (cantine, lavanderie, stenditoi, centrali termiche, ecc.);
  - negozi e pubblici esercizi (UdT: b.2.1, b.2.2 e b.2.6); non è consentito l'insediamento dell'uso b.2.2. nelle zone di classe I e II del Piano di zonizzazione acustica ai sensi di quanto disposto dalla L.R.14/99;
  - laboratori per arti, mestieri e attività artigianali compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona (UdT: b.3.1, b.3.2, b.3.3);
  - servizi alle attività commerciali e ai laboratori;
  - servizi e uffici pubblici o privati (UdT: b.1.1, b.1.2, b.4.1, g.1);
  - sedi di enti e associazioni sportive, ricreative, culturali, sociali e assistenziali (UdT: b.4.1, g.1, b.4.2, b.4.4);
  - sale e locali per attività culturali (UdT: b.4.4);
  - istituti di credito, cambio e assicurazione (UdT: b.1.1, b.1.2)
- al primo piano:
- abitazioni (UdT: a.1, a.2);
  - servizi e uffici pubblici o privati (UdT: b.1.1, b.1.2, b.4.1, g.1);
  - sedi di enti e associazioni sportive, ricreative, culturali, sociali e assistenziali (UdT: b.4.1, g.1, b.4.2, b.4.4);
  - servizi alle attività commerciali e ai laboratori;
  - sale e locali per attività culturali (UdT: b.4.4);
  - istituti di credito, cambio e assicurazione (UdT: b.1.1, b.1.2)
- ai piani superiori compreso il sottotetto, quando abitabile e/o legittimamente utilizzabile per le funzioni di:
- abitazioni (UdT: a.1, a.2, a meno delle autorimesse private);
  - servizi e uffici pubblici o privati (UdT: b.1.1, b.1.2, b.4.1, g.1);
  - sedi di enti e associazioni sportive, ricreative, culturali, sociali e assistenziali (UdT: b.4.1, g.1, b.4.2, b.4.4);
  - sale e locali per attività culturali (UdT: b.4.4).

Sull'unità edilizia interessata è inoltre ammesso l'insediamento di altre attività, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo, che valuti, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio.

Nell'ambito del Piano di Recupero dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo gli standards fissati per le diverse categorie funzionali indicate all'art.122.

Ove tale dotazione non possa essere reperita in luogo, potrà essere resa disponibile in prossimità del perimetro del Centro Storico.

### **2) Unità edilizie destinate in prevalenza a funzioni pubbliche e attrezzature di interesse collettivo**

Per le unità edilizie destinate prevalentemente a funzioni pubbliche e attrezzature di interesse collettivo e classificate come "Edifici monumentali di valore storico-testimoniale", le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

al piano terra, quando non incompatibili con i caratteri tipologici o con la funzione prevalente della unità edilizia:

- servizi e uffici pubblici (UdT: b.4.1, g.1);
- servizi e uffici privati di interesse collettivo (UdT: b.1.1, b.1.2);
- negozi e pubblici esercizi (UdT: b.2.1, b.2.2, b.2.6)
- sedi di enti e associazioni sportive, ricreative, culturali, sociali e assistenziali (UdT: b.4.1, g.1, b.4.2, b.4.4);
- sale e locali per attività culturali (UdT: b.4.4);
- servizi di supporto alle attività prevalenti nella unità edilizia;
- ambulatori ed attrezzature sanitarie (Udt: b.4.2)

in ogni caso, a tutti i piani, compreso il piano terra:

- abitazioni di custodia al servizio delle attività prevalenti (UdT: a.4)
- case di cura e servizi sanitari di base (UdT: b.4.2);
- uffici pubblici (UdT: b.4.1, g.1);
- scuole e istituti per la formazione professionale (UdT: b.4.1, b.4.5);
- biblioteche, pinacoteche, musei e gallerie (UdT: b.4.4);
- teatri e locali per attività culturali (UdT: b.4.6);
- sedi di enti e associazioni sportive, ricreative, culturali (UdT: b.4.1, g.1, b.4.4);
- centri sociali e assistenziali (UdT: b.4.1 e b.4.2);
- collegi e convitti (UdT: a.1, a.2);
- servizi religiosi;
- altre destinazioni pubbliche in genere;
- altre attrezzature private di interesse collettivo.

Nell'ambito dell'intervento dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo gli standards fissati per le diverse categorie funzionali al successivo Art.122.

Ove tale dotazione non possa essere reperita in luogo, potrà essere resa disponibile in prossimità del perimetro del Centro Storico.

### **3) Unità di intervento sottoposte a ristrutturazione urbanistica**

Nell'ambito di comparti sottoposti a ristrutturazione urbanistica ai sensi del precedente Art.43 delle presenti Norme sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le unità edilizie comprese nell'ambito della zona A.1-Centro Storico, con una incidenza massima della destinazione non residenziale non superiore al 30% della Su complessiva di ogni singolo comparto.

### **4) Aree inedificate**

Le aree inedificate devono essere mantenute libere da edificazione, con la sola esclusione per le aree comprese entro comparti soggetti ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per aree inedificate si intendono:

- spazi pubblici;
- strade, piazze, aree di sosta, percorsi pedonali e ciclabili;
- zone a verde pubblico e pedonali alberati;
- spazi di pertinenza delle unità edilizie;
- giardini e cortili classificati come aree di pertinenza.

L'utilizzazione e gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici saranno definiti dagli appositi progetti di iniziativa pubblica in conformità alle indicazioni del Piano dei Servizi ed eventualmente anche tramite la formazione di un apposito progetto generale per l'arredo urbano.

La riorganizzazione dei percorsi veicolari, pedonali e ciclabili sarà definita sulla base delle indicazioni dell'apposito Piano del traffico e della circolazione urbana.

Gli spazi di pertinenza delle unità edilizie sono ricompresi nelle singole unità minime di intervento corrispondenti: per essi valgono, a seconda dei casi le prescrizioni inerenti rispettivamente il recupero e risanamento delle aree libere di cui al precedente Art.41 o il restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio di cui al precedente Art.37, punto 3). Ai fini della valutazione della categoria di intervento da applicare sulle aree di pertinenza dovrà essere presentata idonea documentazione in sede di presentazione del progetto da licenziare.

### **Art. 55 Zone A.2 - tutela di ville, parchi e giardini**

Sono così individuate nelle tavole in scala 1:5.000 del P.R.G. le zone interessate da insediamenti, singoli o complessi, che si caratterizzano, nel contesto dei tessuti urbanizzati, nelle loro adiacenze oppure nelle Zone Agricole, per la presenza di elementi di particolare interesse storico-architettonico estetico o storico

- testimoniale, nonché i relativi ambiti di pertinenza di prevalente pregio ambientale e paesaggistico, quali

parchi, giardini, cortili, ecc.

Entro tali zone non sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto indicato al successivo art. 132 delle presenti norme.

Per questi ultimi, saranno ammesse le seguenti destinazioni d'uso, che in ogni caso dovranno essere compatibili con l'impianto tipologico originario dei fabbricati e non comportare alterazioni o pregiudizio per gli elementi architettonici e decorativi eventualmente presenti e per le aree di pertinenza dei fabbricati stessi:

- residenza privata e relativi servizi (Udt: a.1);
- residenze collettive anche a carattere assistenziale (Udt: a.2, a.3);
- uffici pubblici e privati (UdT: b.1.1, b.1.2, g.1);
- scuole e istituti per la formazione professionale (UdT: b.4.1, b.4.5);
- attività ricettive di tipo alberghiero (UdT: e.1);
- strutture ricettive agrituristiche (Udt: d.9);
- centri studi, attrezzature per attività rappresentative, culturali, sale di rappresentanza, sedi di associazioni (Udt: b.4.1, b.4.2, b.4.4, b.4.5);
- attività di ristorazione e simili (Udt: b.2.6).

Salvo quanto indicato:

- al successivo art. 132 delle presenti norme
- ed alle procedure dello strumento urbanistico preventivo quale forma di intervento su detti ambiti, attraverso il quale, laddove in presenza di edifici minori o, comunque, non identificati quali elementi di pregio, è ammessa la ricomposizione tipologica, anche attraverso la loro demolizione ed il conseguente recupero volumetrico, salvaguardando, di contro, il fabbricato (o i fabbricati principali) e le caratteristiche delle aree scoperte,

per gli immobili ivi insediati già individuati dalla cartografia di PRG quali edifici di pregio (o riconducibili a tali, attraverso la ricognizione in sito), oltre alle opere interne (Art.46) e di manutenzione ordinaria (Art.48) e straordinaria (Art.47), gli interventi di trasformazione edilizia consentiti sono esclusivamente il restauro scientifico e il restauro e risanamento conservativo (Art.36 e 37), fermo restando l'obbligo di conservazione e restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio.

E' ammessa la demolizione solo per le eventuali componenti incongrue con l'organismo edilizio originario e con i suoi ampliamenti organici storicamente riconoscibili.

Per l'area, come perimetrata nelle tavole di piano, valgono i criteri di intervento relativi al recupero e risanamento delle aree libere di cui al precedente art.41 od il restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio di cui al precedente art.38, punto 3).

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, il restauro e il risanamento conservativo di ogni altro elemento storico-testimoniale presente nell'area stessa, così come perimetrata dalle tavole di piano, quali: pilastri di ingresso, cancelli, pilastri votivi, edicole ed ogni altro manufatto; il recupero e l'eventuale potenziamento di parchi o residui di parco nonché di elementi arborei o arbustivi, anche isolati, sulla base di una approfondita analisi filologica tesa alla ricostruzione organica di assetti di sistemazione dei luoghi stessi storicamente documentati.

In ogni caso, l'eventuale abbattimento di alberature, la modificazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo configurano comunque una modificazione allo stato dei luoghi subordinato, ove nel caso, a rilascio della autorizzazione prevista dall'Art.7 della Legge 29 giugno 1939, n°1497.

Gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale tramite comunicazione al Sindaco (Art. 18 delle N.T.A.).

Gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale tramite richiesta di autorizzazione edilizia (Art. 17 delle N.T.A.).

Entrambi gli interventi dovranno essere coerenti coi principi sopraenunciati del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

Le Tav. di PRG identificano con apposita simbologia il perimetro di rispetto degli insediamenti inseriti dal vigente PRG in "Zona A.2". Si intende che tale perimetro coincida con i confini della zona A.2 segnata, qualora tale perimetro non sia riportato nelle tavv.2 con apposita grafia. Gli interventi edilizi all'interno del perimetro di rispetto sono definiti dall'art.132.

#### **Art. 56 - Prescrizioni particolari per gli interventi nelle zone A**

Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo (tipo A o tipo B)" e di "ristrutturazione edilizia", in quanto ammessi dalle presenti norme per le zone territoriali omogenee A, dovranno essere effettuati rispettando le prescrizioni seguenti:

**a) Strutture portanti verticali**

La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.

Per il recupero delle murature esistenti dovranno essere impiegate preferibilmente tecniche di "ripresa a cucisciuci", reti di cucitura armate, tiranti in acciaio con iniezioni di resine epossidiche e miscele cementizie, senza pregiudizio per le strutture orizzontali esistenti.

In tutti i casi è prescritto l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

**b) Strutture portanti orizzontali**

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

La sostituzione di travi e solai lignei con strutture latero-cementizie è ammessa esclusivamente quando esse non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.

Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

**c) Strutture di copertura**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

La sostituzione della struttura lignea di copertura con elementi laterocementizi è ammessa esclusivamente quando essa non rivesta un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento per il precario stato di conservazione.

Non è consentito modificare la quota di gronda e la pendenza delle falde di copertura.

Non sono ammessi corpi tecnici che fuoriescano al di sopra delle falde di copertura.

**d) Manti di copertura**

E' prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.

Nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso dei coppi.

I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali tradizionali.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

Non è ammessa più di una antenna televisiva per ciascuna unità edilizia. Nel caso di più antenne televisive esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio relativo a pertinenze condominiali del fabbricato in questione, non a singole unità immobiliari dello stesso, di cui si richieda autorizzazione o concessione.

**e) Collegamenti verticali**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi potrà essere ammesso esclusivamente nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico, da valutare caso per caso, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, del cavedio e del paramento murario.

**f) Impianti tecnici e tecnologici**

L'inserimento di impianti tecnici e tecnologici deve avvenire nel rispetto delle strutture preesistenti.

E' ammesso l'inserimento di tali impianti (bagni e vani-cottura) con soluzioni di ventilazione forzata,

compatibilmente con le finalità del Regolamento Edilizio.

**g) Altezze utili**

Qualora la categoria di intervento prescriva la conservazione dei solai esistenti oppure il mantenimento della quota degli stessi con sostituzione dei materiali deteriorati, è consentita la facoltà di derogare dalle altezze minime interne richieste dal Regolamento Edilizio.

**h) Scantinati**

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati possono essere previste aperture, purché compatibili con le caratteristiche compositive della facciata e nel rispetto della partitura delle aperture soprastanti.

E' possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta dal Regolamento Edilizio per l'abitabilità dei locali, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

**i) Archi e volte**

Gli archi e le strutture a volta dovranno essere consolidati mediante l'impiego di catene di irrigidimento, rinfianchi cellulari, cunei, micropali e sigillature cementizie.

Dovrà in ogni caso essere garantita la completa reversibilità degli interventi di irrigidimento effettuati.

**l) Cornicioni**

E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti. In caso di rifacimento, la realizzazione del nuovo cornicione deve rispettare le caratteristiche geometriche e strutturali di quello originale, utilizzando tecniche e materiali ad esso conformi.

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame, mantenendo le tipologie esistenti, ovvero riproponendo tipologie della tradizione locale.

**m) Aperture**

Tutte le aperture (finestre, porte e portoni) devono essere conservate nella configurazione esistente, ad esclusione dei casi di ripristino di aperture originarie.

Quando ammesse, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, nonché impiegando gli stessi materiali.

Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono ammessi lucernai sul piano di falda,
- le aperture in falda non dovranno superare la dimensione di 1 mq. per lucernaio,
- i lucernai dovranno essere realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture,
- sono ammessi abbaini purché abbiano luce massima di 1 mq, siano allineati con le aperture del fronte, siano realizzati in muratura intonacata o a vista, siano coperti a falda con lo stesso manto di copertura del tetto e siano posizionati su fronti interni o su viste secondarie, collocati rispetto al cornicione in modo da non risultare visibili ad un osservatore posto sul lato opposto della strada prospiciente; la realizzazione di abbaini non è comunque ammesso negli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- è ammesso un rapporto di illuminazione inferiore a quello prescritto dal Regolamento Edilizio, in relazione a particolari caratteristiche compositive dei fronti dell'edificio.

**n) Paramenti esterni e intonaci**

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce, che risultano più congruenti con le vecchie strutture in laterizio, in considerazione delle caratteristiche meccaniche ed igroscopiche della calce.

In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta di calce.

Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.

**o) Tinteggiature esterne**

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, secondo le indicazioni contenute nel Piano del Colore e comunque nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.

Sono ammessi tinteggi a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, in relazione all'eventuale buono stato di conservazione degli intonaci stessi.

Sono in ogni caso esclusi tinteggi a tempera e al quarzo.

Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, cornicioni, serramenti, ecc.

**p) Infissi esterni**

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri esterni di chiusura esistenti, ovvero la loro eventuale sostituzione, nel caso di degrado degli stessi, con altri analoghi di tipo tradizionale.

Gli infissi e gli scuri esistenti e quelli di nuovo inserimento dovranno essere verniciati ad olio, nei colori del repertorio tradizionale locale.

Ove esistenti, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale, secondo quanto sopra descritto.

**q) Elementi in ferro**

Inferrate, ringhiere, cancelli di pregio dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero, qualora non fossero recuperabili, potranno essere sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale.

**r) Elementi in pietra da taglio**

Quando esistenti portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici, ecc. devono essere conservati e restaurati.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari e utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

**s) Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

**t) Elementi decorativi**

Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati. In particolare, si prescrive la conservazione dei seguenti elementi: decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferrate, edicole, statue, statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione in sasso o in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio, ecc.

**u) Antenne e impianti di climatizzazione**

Si rimanda alla definizione del nuovo Regolamento Edilizio per prescrizioni di dettaglio in materia di antenne e di impianti di climatizzazione. Come principio generale, tuttavia, il P.R.G. indica il divieto di installare tali impianti sulle facciate e sulle bucatore (finestre, balconi, sporti) degli edifici prospicienti le vie principali del Centro Storico.

Per le parabole satellitari, di norma, si dispone l'installazione purché non percepibile dalla pubblica via.

Oltre a quanto previsto dal vigente regolamento edilizio, per i progetti di Restauro scientifico e di Restauro e risanamento conservativo, sono richiesti i seguenti elaborati:

- rilievo dello stato di fatto di tutti i piani dell'unità edilizia, compresi copertura e scantinati, in scala 1:50, con indicazione schematica dell'ordito strutturale, dei tipi di pavimentazione interna e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta;
- rilievo dei prospetti interni ed esterni in scala 1:50, con indicazione delle strutture murarie e delle aperture tamponate riconoscibili, nonché dei materiali di finitura. I prospetti esterni dovranno essere estesi anche ad una parte degli edifici contermini;
- significative sezioni longitudinali e trasversali, con indicazione della struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive;
- rilievo degli spazi aperti e a verde in scala 1:100, con indicazione delle essenze, relative dimensioni e ogni elemento qualificante gli spazi esterni (murature, pavimentazione, scale, elementi decorativi, ecc.);
- rilievo dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi (e degli elementi architettonici decorativi di pregio di cui all'art.35 delle presenti norme) in scala 1:20, realizzabile anche attraverso accurata documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi soggetti a solo restauro e pulitura;
- documentazione fotografica delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi interni e del contesto dell'edificio;
- documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, antichi rilievi, stampe, documenti, fotografie, ecc.;

- relazione con indicazioni dettagliate delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti dal piano;
- progetto esecutivo di intervento da redigersi sulla base dei rilievi e nelle scale di rappresentazione indicate ai punti precedenti.

### **CAPO III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

#### **Art. 57 - Disciplina delle zone a prevalente destinazione residenziale**

Le zone a prevalente destinazione residenziale sono finalizzate al mantenimento e ad uno sviluppo razionale e ordinato della funzione abitativa nell'ambito degli agglomerati urbani del capoluogo e dei centri frazionali.

Salvo diverse specificazioni particolari definite dalle presenti Norme per singoli comparti speciali di attuazione, in queste zone sono ammesse in prevalenza destinazioni d'uso per la normale funzione abitativa (UdT: a.1, a.2) e, in subordine, le attività e le funzioni ad essa strettamente collegate o attinenti.

Fra queste rientrano tutte quelle attività che si configurino come naturale completamento degli insediamenti abitativi, ed in particolare:

- a) commercio al dettaglio (UdT: b2.1, b2.2); nel rispetto delle previsioni di localizzazione della rete distributiva al dettaglio in sede fissa non è consentito l'insediamento dell'uso b.2.2. nelle zone di classe I e II del Piano di zonizzazione acustica ai sensi di quanto disposto dalla L.R.14/99;
- b) artigianato di servizio alla residenza ed alla persona (UdT: b3.1, b3.2) ed attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero (Udt: b4.6);
- c) bar, ristoranti, pizzerie, pubblici esercizi (UdT: b.2.6) ed attività ricettive (pensioni, alberghi, ecc.) (UdT: e.1), in conformità con le prescrizioni del piano comunale per i pubblici esercizi, per quanto di competenza, e purché sia garantita la disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti Norme per le singole destinazioni;
- d) uffici pubblici, sedi del decentramento amministrativo, di organizzazioni politiche e associazioni, uffici postali (UdT: g.1), agenzie bancarie, uffici privati (UdT: b.1.1);
- e) laboratori artigiani di modeste dimensioni per l'esercizio di attività, anche produttive, compatibili con i caratteri prevalentemente residenziali della zona (UdT: b.3.3).

E' comunque esclusa l'autorizzazione per attività rumorose, in applicazione dei vigenti standards di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico.

Sono in ogni caso esclusi: centri commerciali o supermercati se in contrasto col piano di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, depositi di merci all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigiani con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le attività complementari alla funzione residenziale sopra indicate sono ammesse fino ad un massimo complessivo pari al 30% della S.u. totale del fabbricato, fatta salva una eventuale maggior quota per destinazione non residenziale già preesistente in caso di interventi su edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., senza cambiamenti di destinazione d'uso.

Nei centri frazionali in caso di laboratori artigiani, come sopra citato al punto e), è consentita fino ad un massimo del 50% della Su totale prevista per i singoli interventi."

Qualora trattasi di comparti già soggetti ad intervento urbanistico preventivo approvato e parzialmente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni stipulate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.

Nelle zone residenziali di completamento è ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad un edificio preesistente costruito a confine.

Nel caso di interventi finalizzati alla realizzazione di edifici ad uso abitativo con oltre 4 alloggi, quando aventi accesso e svuoto comune, è obbligatoria la dotazione dei seguenti spazi comuni minimi:

- mq 2,5 per alloggio per locali ad uso servizi condominiali comuni;
- mq 2,5 per alloggio per locali ad uso stenditoio comuni,

da realizzarsi preferibilmente al piano terreno per una altezza minima di piano non inferiore a ml 2,50 ma che, se possibile e laddove non in contrasto con le tipologie costruttive e funzionali dello stesso complesso, sarebbe più consono estendere a ml 2,70, fermo restando l'assunto inquadramento di detti spazi comuni nel contesto delle **Superfici escluse dal computo della Su e della Sa** di cui all'art. 31, comma 9), delle presenti norme.

In tutti i casi si prescrive la presenza di:

- n.1 locale cantina per ogni alloggio per una superficie minima non inferiore a mq 4;
- n.1 posto auto per ogni alloggio; nel caso di interventi di nuova costruzione, la dotazione richiesta deve essere realizzata in spazi coperti (autorimesse, porticati, etc.); di contro, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data del 20.03.2014 (di assunzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 07/2014, di presa d'atto dei contenuti di cui alla legge regionale 30.07.2013 n. 15), da ristrutturare, riconvertire e/o ampliare, è ammessa l'identificazione e conseguente realizzazione della



dotazione di P3 anche in spazi scoperti e aperti, sempre che debitamente fruibili ed attrezzati per tali funzioni;

In tali casi, inoltre, una quota non inferiore al 30% della dotazione di verde pertinenziale dovrà essere mantenuto di uso condominiale.

In tutto il Territorio Comunale sono sottoposti a regime di concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art.28 della L.R. 47/78 gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione che comportino, complessivamente considerati, la modifica del rapporto preesistente tra l'insediamento e il territorio, sotto forma di variazione significativa della capacità insediativa e del carico urbanistico applicato, degli impatti sulla viabilità e sul traffico locale.

Sono obbligati alla stipula della sopraccitata convenzione, ai sensi dell'Art. 28 ultimo comma L.R. 47/78 e s.m., tutti gli interventi relativi alla nuova costruzione o alla ristrutturazione di edifici con superficie di intervento superiore a 3.000 mq

#### **Art.57-bis - Zone B.0 - Tutela di ville, parchi e giardini**

Sono così individuate nelle tavole in scala 1:54000 del P.R.G. le zone interessate da insediamenti, singoli o complessi, che si caratterizzano, nel contesto dei tessuti urbanizzati o nelle loro adiacenze, per la presenza di elementi di particolare interesse storico-architettonico estetico o storico - testimoniale, nonché i relativi ambiti di pertinenza di prevalente pregio ambientale e paesaggistico, quali parchi, giardini, cortili, ecc.

Entro tali zone non sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti.

Per questi ultimi saranno ammesse le seguenti destinazioni d'uso, che in ogni caso dovranno essere compatibili con l'impianto tipologico originario dei fabbricati e non comportare alterazioni o pregiudizio per gli elementi architettonici e decorativi eventualmente presenti e per le aree di pertinenza dei fabbricati stessi:

- residenza privata e relativi servizi (Udt: a.1);
- residenze collettive anche a carattere assistenziale (Udt: a.2, a.3);
- uffici pubblici e privati (Udt: b.1.1, b.1.2, g.1);
- scuole e istituti per la formazione professionale (Udt: b.4.1, b.4.5);
- attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero (Udt: b4.6), quando limitate ad un dimensionamento massimo non superiore al 30%:
  - A. della capacità edificatoria massima ammissibile sull'immobile oggetto di intervento,
  - B. del carico urbanistico già insediato, quando riferito al patrimonio edilizio esistente;
- attività ricettive agrituristiche (Udt: d.9);
- centri studi, attrezzature per attività rappresentative, culturali, sale di rappresentanza, sedi di associazioni (Udt: b.4.1, b.4.2, b.4.4, b.4.5);
- attività di ristorazione e simili (Udt: b.2.6).

Oltre alle opere interne (Art.46) e di manutenzione ordinaria (Art.48) e straordinaria (Art.47), gli interventi di trasformazione edilizia consentiti sono esclusivamente il restauro scientifico e il restauro e risanamento conservativo (Art.36 e 37), fermo restando l'obbligo di conservazione e restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio.

E' ammessa la demolizione solo per le eventuali componenti incongrue con l'organismo edilizio originario e con i suoi ampliamenti organici storicamente riconoscibili.

E' riservata esclusivamente ai proprietari degli edifici e complessi che generano la caratterizzazione dell'area la possibilità di realizzare nuove costruzioni di servizio (cantine, autorimesse, lavanderie, piccoli depositi).

In sede di presentazione dello specifico progetto, dovrà essere prodotto uno studio di inserimento del nuovo edificio rispetto all'area; in particolare si dovranno tutelare gli eventuali coni prospettici percepibili da spazi di pubblica fruizione, quali strade, argini, canali, ecc., rivolti verso dette "Zone B.0", avendo cura che il nuovo corpo di fabbrica non alteri in modo significativo la percezione prospettica.

Il progetto di nuove costruzioni di servizio di cui sopra dovrà quindi essere accompagnato da un elaborato planimetrico in scala opportuna dell'intera area sottoposta alla disciplina del presente articolo e da un adeguato intorno che evidenzii i seguenti elementi:

- rilievo planimetrico ed altimetrico schematico di tutti gli edifici presenti nell'area oggetto di indagine;
- indicazione delle destinazioni d'uso di tutti gli edifici presenti;
- rilievo di tutti gli elementi caratterizzanti l'assetto storico dell'area in relazione all'intorno prescelto, di origine rurale e non: strade, strade poderali ed interpoderali, carraie, canali di scolo e di irrigazione, cancelli, pilastri d'ingresso, tabernacoli, edicole, pozzi e qualsiasi altro manufatto presente, nonché le

piantate, i filari, le siepi e gli elementi arborei isolati che siano testimonianza dell'impianto storico dell'area in oggetto, nonché dei parchi, residui di parco o sistemi vegetazionali esistenti;

- individuazione delle aree esterne di parcheggio;
- individuazione di punti di vista privilegiati, rispetto ai quali condurre le verifiche di compatibilità del nuovo edificio rispetto all'area;
- assetto planimetrico ed altimetrico della soluzione progettuale proposta, che evidenzi l'utilizzo o le possibilità di riuso di tutto il volume esistente prima di procedere a nuove costruzioni; in presenza di edifici minori di modesto pregio tipologico od architettonico l'intervento dovrà essere preferenzialmente identificato in ampliamento di tali edifici.

Per la costruzione di nuove costruzioni di servizio si applicano i seguenti parametri:

Sc 25% Su adibita a residenza, fino ad un massimo di 50 mq;

H max ml. 3.00 in gronda;

VL 0,5;

D1 distanza dai confini di proprietà = ml 5. Sono ammesse distanze inferiori:

- per la realizzazione di autorimesse al servizio di alloggi che ne risultino privi alla data di adozione delle presenti Norme, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato. Tali autorimesse non potranno avere una altezza massima superiore a mt.3,00 in colmo e a mt.2,50 in gronda,

- anche per qualsiasi altra forma di intervento di ampliamento e/o di nuova costruzione (quando ammessa), sino anche al limite del confine di proprietà, sempre che le ragioni confinanti esprimano formale assenso e che siano rispettati i limiti di distanza tra edifici **De** e di visuale libera **VI**.

D2 distanza dai confini di zona = ml 5, o minore sino anche al limite del confine di proprietà, sempre che le ragioni confinanti esprimano formale assenso e che siano rispettati i limiti di distanza tra edifici **De** e di visuale libera **VI**.

De distanza fra edifici, come specificato all'Art.30 delle presenti Norme.

Le prescrizioni relative ai parametri VL, D1, D2, D3 sono comunque da intendersi soggette alla verifica della correttezza dell'inserimento del nuovo oggetto nell'area. La distanza degli edifici dalle strade risulta definita in funzione delle caratteristiche delle strade stesse secondo le prescrizioni di cui ai successivi artt.120 e 121 delle presenti Norme; è comunque applicabile il criterio dell'allineamento prevalente sulla viabilità di distribuzione locale.

Per l'area, come perimetrata nelle tavole di piano, valgono i criteri di intervento relativi al recupero e risanamento delle aree libere di cui al precedente art.41 od il restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio di cui al precedente art.38, punto 3).

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, il restauro e il risanamento conservativo di ogni altro elemento storico-testimoniale presente nell'area stessa, così come perimetrata dalle tavole di piano, quali: pilastri di ingresso, pilastri votivi, edicole ed ogni altro manufatto; il recupero e l'eventuale potenziamento di parchi o residui di parco nonché di elementi arborei o arbustivi, anche isolati, sulla base di una approfondita analisi filologica tesa alla ricostruzione organica di assetti di sistemazione dei luoghi stessi storicamente documentati.

In ogni caso, l'eventuale abbattimento di alberature, la modificazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell'arredo configurano comunque una modificazione allo stato dei luoghi subordinato, ove nel caso, a rilascio della autorizzazione prevista dall'Art.151 Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490.

Gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale tramite comunicazione al Sindaco (Art.18 delle N.T.A.).

Entrambe gli interventi dovranno essere coerenti coi principi sopraenunciati del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 58 - Zone B.1 - residenziali di completamento a indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$**

Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale.

Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri di

seguito prescritti.

In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari alla residenza, all'interno del volume e della superficie utile preesistenti.

Sono inoltre ammessi interventi rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti ai parametri di zona ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.

Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

Per gli edifici esistenti di interesse storico-testimoniale o, al contrario, dichiarati incongrui rispetto al tessuto urbanistico circostante, posti in questi ambiti del territorio e contrassegnati puntualmente con i relativi asterischi di cui alle tavv. 2 del presente strumento, restano valide le modalità di intervento di cui agli artt. 36-37-49 delle presenti norme, fermo restando che nel caso di possibili errori od imprecisioni circa tali classificazioni, il Responsabile del Servizio di Edilizia Privata, d'ufficio o sulla base di preventiva formale richiesta da parte di soggetti privati, il tutto accompagnato da puntuale Relazione Tecnica redatta da tecnico abilitato e da adeguata documentazione catastale, testimoniale e fotografica, oltreché storica, se esistente o reperibile, assunto il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, potrà modificare con propria determinazione la classificazione assegnata e, a conclusione di tale procedimento, la Giunta Comunale dovrà prendere atto dell'operato adeguamento.

Nelle zone Omogenee di tipo B.1 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Per gli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi si applicano i seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento = 500 mq.; salvo il caso di edifici a schiera in cui, previo progetto di coordinamento complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore;
Uf	Indice di Utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq.;
H max	ml. 10,50;
Parcheggi di pertinenza	come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art.122
Parcheggi di urbanizzazione primaria:	minimo 5 mq/30 mq SU e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art.122
Verde privato e/o condominiale	7 mq/30 mq. Sf. In ogni caso, dovrà essere garantita la fruibilità di una quota non inferiore al 30% degli spazi di verde privato a servizio di tutte le unità abitative, in uso esclusivo o collettivo;
VL	0,5;
D1	distanza dai confini di proprietà = ml 5. Sono altresì ammesse distanze inferiori: - per la realizzazione di autorimesse al servizio di alloggi che ne risultino privi alla data di adozione delle presenti Norme, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato. Tali autorimesse non potranno avere una altezza massima superiore a mt. 3,00 in colmo e a mt. 2,50 in gronda, - anche per qualsiasi altra forma di intervento di ampliamento e/o di nuova costruzione (quando ammessa), sino anche al limite del confine di proprietà, sempre che le ragioni confinanti esprimano formale assenso e che siano rispettati i limiti di distanza tra edifici <b>De</b> e di visuale libera <b>VI</b> .
D2	distanza dai confini di zona = ml 5, o minore sino anche al limite del confine di proprietà, sempre che le ragioni confinanti esprimano formale assenso e che siano rispettati i limiti di distanza tra edifici <b>De</b> e di visuale libera <b>VI</b> .
De	distanza fra edifici, come specificato all'Art.30 delle presenti Norme; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M 1444 del 2/4/1968. Distanze e visuali libere non si applicano nel caso di aree con zonizzazione "B.4 verde privato" formanti pertinenza dell'unità in questione. La distanza degli edifici dalle strade risulta definita in funzione delle caratteristiche delle strade stesse

secondo le prescrizioni di cui ai successivi artt.120 e 121 delle presenti Norme; è comunque applicabile il criterio dell'allineamento prevalente sulla viabilità di distribuzione locale.

Laddove sugli ambiti destinati a Zona Omogenea B.1 fosse insediato un complesso rurale caratterizzato da un grado di integrità alto e medio (1 e 2) devono intendersi validi entrambi i riferimenti normativi riferiti alla zona ed al fabbricato, facendo espresso riferimento ai termini più restrittivi degli stessi, fermo restando che:

- la combinazione di quanto sopra, sta a significare che il complesso rurale è insediato all'interno di un borgo di estrazione rurale ma allo stato attuale, completamente assunto ad una dimensione urbana e, pertanto, nella valutazione di eventuali proposte progettuali, tanto il Servizio preposto, quanto la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio dovranno considerare adeguatamente il contesto territoriale di riferimento;
- nel caso di singoli edifici o complessi edificati minati da una precaria condizione statica testimoniata da puntuale referto redatto da tecnico abilitato che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012, potranno essere ammessi interventi localizzati o totali di demolizione e ricostruzione degli elementi portanti, previa valutazione specifica di ogni singolo caso da parte del Responsabile Comunale del Servizio di Edilizia Privata;
- eventuali superfetazioni o altre porzioni di edificio non particolarmente congrue all'intero contesto in ogni caso interessanti il fabbricato e/o il complesso esistente, dovranno essere rimosse ma potranno essere oggetto di ricostruzione nell'ambito della superficie fondiaria SF di pertinenza, qualora le dimensioni e le caratteristiche del lotto, oltre alla sua potenzialità edificatoria, lo permettessero;
- nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria e degli ulteriori parametri edilizi di cui al presente articolo ed a giudizio insindacabile della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, sono ammessi ampliamenti dell'impianto originale del fabbricato o del complesso, sempre che gli stessi non vadano ad alterare i caratteri fondamentali degli immobili esistenti, si configurino correttamente con la composizione plani volumetrica dell'edificio stesso e/o dell'intero complesso e si integrino correttamente con il limitrofo contesto territoriale.

Per quanto attiene invece al caso in cui sugli ambiti destinati a Zona Omogenea B.1 fosse insediato un complesso rurale caratterizzato da un grado di integrità di tipo 3, siccome per tali edifici il vigente strumento consente una riconversione degli stessi anche attraverso un procedimento di demolizione e ricostruzione, devono intendersi validi i riferimenti di cui al presente articolo, fermo restando che per qualsiasi forma di intervento, il relativo progetto esecutivo dovrà farsi carico di recuperare, laddove carente, una corretta ricomposizione tipologica, ripristinando altresì l'originaria configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo.

Gli interventi sui lotti e/o comparti edificabili che lo strumento urbanistico generale e la relativa cartografia di azionamento identificano con le sigle CD1-CD2-CD3-CD4, dovranno rispettare i seguenti termini in materia di capacità edificatorie e carico urbanistico:

**LOTTO CD1** = area edificabile a destinazione prevalentemente residenziale, ricompresa all'interno del comparto edificatorio denominato "P.P.1 – Oltre le Querce", della superficie fondiaria SF di mq. 3.600 circa, avente una capacità edificatoria massima ammissibile definita in mq. 1.080 di superficie utile SU

Destinazioni d'uso ammissibili ..... A) - a1 - Residenza

Tipologie insediabili ..... residenza uni o bifamiliare

Alloggi insediabili ..... n. 10

Caratteristiche e materiali di costruzione ..... vedi comparto P.P.1 - Oltre le Querce

Altezza massima ammissibile ..... ml. 10,50

Parcheggi di pertinenza: ..... n. 1 posto auto per ogni alloggio insediabile

Parcheggi Pubblici di U1: n. 13 posti auto e/o una dotazione minima di n. 1 posto auto per ogni alloggio insediabile, il tutto a scelta insindacabile della Pubblica Amministrazione che, peraltro, è chiamata ad eseguire a proprie cura e spese tale dotazione

Verde privato e/o condominiale ..... come da art.58 delle norme di PRG

In sede di progetto esecutivo degli edifici da insediare sull'immobile di che trattasi, dovrà essere disposto un sistema di copertura tradizionale del tipo a 2 falde facendo uso di un manto superficiale in elementi di laterizio, anche in ragione di un corretto inserimento nel tessuto urbano circostante ed in adeguamento alle caratteristiche costruttive e tipologiche delle sezioni edificate di cui al comparto succitato.

**LOTTO CD2** = area edificabile a destinazione prevalentemente residenziale, ricompresa all'interno del comparto edificatorio denominato "P.P.1 – Oltre le Querce", della superficie fondiaria SF di mq. 3.928 circa, avente una capacità edificatoria massima ammissibile definita in mq. 1.180 di superficie utile SU, oltre ad ulteriori mq 190 da destinare esclusivamente a funzioni di magazzino e stoccaggio merci, nel solo caso di insediamento di funzioni di commercio al dettaglio e quando queste rappresentino una quota non inferiore all'80% dell'intero impianto edificato di futuro insediamento), il tutto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Funzioni ammissibili: residenza di tipo a.1 e a.2

funzioni amministrative pubbliche e private di tipo b1.1 e g.1

funzioni commerciali di tipo b2.1 – b2.2 – b2.3

pubblici esercizi di tipo b2.6

funzioni artigianali di servizio di tipo b3.1 - b3.2 – b3.3

Altezza ammissibile H max: ml 6,50 (n. 2 piani fuori terra)

Superficie coperta max ammissibile: 0,40 riferita alla superficie fondiaria Sf di riferimento

Parcheggi di U2: n. 15 posti auto, oltre alle relative aree di manovra (in adeguamento al progetto urbanistico di piano particolareggiato di iniziativa privata, denominato P.P.1 – Oltre Le Querce, salvo valutazioni diverse da parte dei Servizi Tecnici Comunali in relazione a possibili necessità inerenti le limitrofe emergenze)

Parcheggi di U1: come prescritto dall'art. 122 delle NTA di PRG in ragione delle singole destinazioni d'uso insediabili, con una quota minima di mq 5 ogni mq 30 di superficie utile SU

Parcheggi privati P3: in conformità ai disposti di cui all'art. 122 delle NTA del vigente PRG in ragione delle singole destinazioni d'uso insediabili, fermo restando che ad esclusioni delle funzioni residenziali, per le ulteriori attività ammissibili, la dotazione potrà essere recuperata anche in spazi scoperti

Verde privato di esclusivo uso e proprietà condominiali: come da elaborato planimetrico da allegarsi al bando di alienazione (qualora l'immobile in argomento, dovesse essere oggetto di alienazione da parte della Pubblica Amministrazione), con un dimensionamento minimo non inferiore al 5% della superficie fondiaria SF

Visuale libera VL: 0.50, da applicarsi nei confronti del limite dei confini di proprietà dei terreni oggetto di cessione, escludendo pertanto il limite di zona imposto dalla differente destinazione urbanistica tra i terreni di cui al mappale 587 (Zona Omogenea B.1) nei confronti di quelli limitrofi contraddistinti con la particella catastale 675 (Zona Omogenea G.2)

Distanze minime dai confini di zona: ml 10.00 dal confine ad ovest della Zona B.1

ml 30.00 dal confine a nord della Zona B.1

ml 1.50 dal confine ad est della Zona B.1 con un limite minimo di

ml 15,00 dalla strada Via per Correggio e/o Via Modena

ml 10.00 dal confine a sud della Zona B.1

L'impianto di mobilità per le funzioni di accesso e svuoto all'immobile, salvo possibili soluzioni alternative da assumersi esclusivamente in sede di progetto esecutivo ed a giudizio insindacabile dei Servizi Tecnici della Amministrazione Pubblica), dovrà configurarsi attraverso:

A. un sistema carrabile organizzato in forma diretta ed esclusivamente da e per la strada comunale Via per Correggio (o Via Modena), a mezzo di impianto di rotatoria (da realizzarsi ad esclusiva cura e spese del futuro soggetto acquirente) del diametro minimo di ml 22,50 ed una carreggiata in doppia corsia della larghezza complessiva non inferiore a ml 6,00 posto ad una distanza di almeno ml 20 nei confronti dell'incrocio stradale su Via Fazzano,

B. un sistema di mobilità pedonale organizzato, tanto dall'impianto edilizio di futura esecuzione, quanto nei confronti del sistema edificato circostante (costituito per lo più da un quartiere residenziale di recente realizzazione e da un plesso scolastico destinato a scuola materna), attraverso l'esistente porzione terminale della strada comunale a fondo chiuso, denominata Via E. Ferioli, con l'impegno a totale carico del soggetto acquirente alla realizzazione delle opere di completamento dell'impianto di pubblico parcheggio di U2 (per una dotazione minima definita in n. 15 posti auto) in prossimità della scuola materna (o in altro ambito, comunque limitrofo alla scuola stessa), oltre alle ovvie opere di adeguamento del nuovo impianto strutturale nei confronti del limitrofo tessuto edificato.

**COMPARTO RESIDENZIALE CD3** (quadrante di nord-est), soggetto ad intervento diretto = area edificabile a destinazione residenziale, posta a margine del comparto edificatorio denominato "P.P.3 – ABITSEI", della superficie fondiaria SF di mq. 8.005 circa, avente una capacità edificatoria massima ammissibile di mq. 2.030 di superficie utile SU, da spalmare su una dimensione massima di n. 22 alloggi, attuabile attraverso la presentazione e conseguente approvazione di progetto esecutivo di sistemazione

del comparto e di realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria che definisca in termini puntuali:

- superficie fondiaria SF, superficie utile massima ammissibile SU e numero di alloggi insediabili per ogni singolo lotto di intervento
- il sistema di mobilità carrabile, ciclabile e pedonale da realizzarsi in attuazione del comparto stesso
- spazi ed ambiti destinati al pubblico parcheggio di urbanizzazione primaria
- le dotazioni e le attrezzature di aree da destinare a verde di pubblica fruizione

in adeguamento all'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. n. 20/2000, sottoscritto in data 3 marzo 2010 tra il Comune di San Martino in Rio e la ditta ABIT-SEI s.c.r.l. con sede in Correggio (RE) per l'attuazione dell'intervento di che trattasi, dando altresì atto che il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione del predetto intervento si intende altresì subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto committente ed esecutore dei lavori, di atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 3, comma 10. del succitato accordo procedimentale

**COMPARTO RESIDENZIALE CD4** (quadrante di sud-ovest), soggetto ad intervento diretto = area edificabile a destinazione residenziale, posta nell'ambito ricompreso tra la strada comunale Via 1° Maggio ed il tratto iniziale dell'arteria viaria denominata "variante stretta", della superficie fondiaria SF di mq. 3.565 circa, avente una capacità edificatoria massima ammissibile di mq. 1,100 di superficie utile SU, da spalmare su una dimensione massima di n. 13 alloggi, attuabile attraverso la presentazione e conseguente approvazione di progetto esecutivo di sistemazione del comparto e di realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria che definisca in termini puntuali:

- superficie fondiaria SF, superficie utile massima ammissibile SU e numero di alloggi insediabili per ogni singolo lotto di intervento
- il sistema di mobilità carrabile, ciclabile e pedonale da realizzarsi in attuazione del comparto stesso
- spazi ed ambiti destinati al pubblico parcheggio di urbanizzazione primaria
- le dotazioni e le attrezzature di aree da destinare a verde di pubblica fruizione

in adeguamento all'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. n. 20/2000, sottoscritto in data 3 marzo 2010 tra il Comune di San Martino in Rio e la ditta REGGIO RESIDENCE s.r.l. con sede in Correggio (RE) per l'attuazione dell'intervento di che trattasi, dando altresì atto che il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione del predetto intervento si intende altresì subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto committente ed esecutore dei lavori, di atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 3, comma 10. del succitato accordo procedimentale

**COMPARTO RESIDENZIALE CD6** (quadrante di sud): area edificata compresa tra le strade comunali Via Grandi, Via Malaguzzi e Via 1° Maggio, della superficie fondiaria SF di mq. 7.505 circa, da recuperare per funzioni residenziali attraverso intervento diretto da attuarsi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- gli interventi sul comparto potranno utilizzare un indice di utilizzazione fondiaria **UF** pari a **0,45** mq/mq, fermo restando la possibilità di recupero della superficie utile SU esistente legittimata, il tutto anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione;
- sono ammesse le sole **funzioni residenziali a1, commerciali di vicinato b2.1, artigianali di servizio b3.1 e b3.2 e direzionali**, limitatamente agli **uffici privati b1.1**, dando altresì atto che le funzioni residenziali, per ognuno dei lotti del comparto, dovranno occupare almeno il 70% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, mentre le restanti funzioni, complessivamente, non potranno superare la quota residua del 30%;
- eventuali attività non conformi a quelle indicate al precedente punto, tanto per specifica funzione, quanto per dimensioni, potranno essere mantenute laddove già esistenti, senza possibilità di futuri incrementi e/o ristrutturazioni, garantendo altresì sui contenitori esistenti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- l'intervento su ogni singolo lotto del comparto è subordinato alla preventiva presentazione e conseguente approvazione di progetto esecutivo di sistemazione del comparto (o, come minimo, di ogni singolo lotto dei 3 esistenti) e di realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria che definisca in termini puntuali:

1. **numero dei lotti** da insediare, **dimensioni** degli stessi, **capacità edificatorie** insediabili (da suddividersi per singole funzioni in ragione di una corretta definizione calcolo e/o verifica delle dotazioni necessarie in materia di standards urbanistici) e quantità di **unità immobiliari da realizzare**;
2. **quantità e localizzazione** dei **parcheggi pubblici** di urbanizzazione primaria P1 da calcolarsi in

ragione di quanto indicato all'art. 122 delle NTA del vigente PRG;

3. **quantità e localizzazione dei parcheggi privati P3**, da individuarsi all'interno di ogni singolo lotto (e suddividersi tra quelli coperti e scoperti), da definirsi e calcolarsi ragione di quanto indicato agli artt. 57 e 122 delle NTA del vigente PRG, garantendo la dotazione minima richiesta per ogni singolo intervento nell'ambito della relativa superficie fondiaria SF di pertinenza;

4. ulteriori opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti se non addirittura mancanti nel comparto che i soggetti proprietari dei lotti in argomento dovranno assumersi a totale carico in ragione proporzionale alle singole quote di spettanza o, nel caso di progetto suddiviso per singolo lotto, per l'intera quota di pertinenza del medesimo;

5. i costi complessivi delle opere di urbanizzazione primaria di comparto, comprensivi oltre che del monte lavori, anche di spese tecniche, imposte, imprevisti e quant'altro occorra per dare compiutezza all'opera, il tutto a mezzo di apposita relazione finanziaria redatta e firmata da tecnico abilitato e le quote di partecipazione alla realizzazione di dette opere da parte dei soggetti attuatori dell'intervento stesso;

- il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione succitate è altresì subordinato al deposito, a carico del soggetto attuatore e a favore della Pubblica Amministrazione, di fidejussione, escutibile a prima richiesta, dell'importo pari al costo complessivo delle opere stesse (monte lavori, spese tecniche, imposte, imprevisti, etc.) desumibile dalla succitata relazione finanziaria, a garanzia assoluta degli obblighi assunti.

#### **Art. 59 - Zone B.2 - residenziali di completamento a indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,40$**

Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale.

Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.

In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari alla residenza, in conformità a quanto prescritto dalla disciplina generale delle zone a prevalente destinazione residenziale, all'interno del volume e della superficie utile preesistenti.

Sono inoltre ammessi interventi rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti ai parametri di zona ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.

Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

Per gli edifici esistenti di interesse storico-testimoniale o, al contrario, dichiarati incongrui rispetto al tessuto urbanistico circostante, posti in questi ambiti del territorio e contrassegnati puntualmente con i relativi asterischi di cui alle tavv. 2 del presente strumento, restano valide le modalità di intervento di cui agli artt. 36-37-49 delle presenti norme, fermo restando che nel caso di possibili errori od imprecisioni circa tali classificazioni, il Responsabile del Servizio di Edilizia Privata, d'ufficio o sulla base di preventiva formale richiesta da parte di soggetti privati, il tutto accompagnato da puntuale Relazione Tecnica redatta da tecnico abilitato e da adeguata documentazione catastale, testimoniale e fotografica, oltretutto storica, se esistente o reperibile, assunto il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, potrà modificare con propria determinazione la classificazione assegnata e, a conclusione di tale procedimento, la Giunta Comunale dovrà prendere atto dell'operato adeguamento.

Nelle zone Omogenee di tipo B.2 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Per gli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi si applicano i seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento = 500 mq.; salvo il caso di edifici a schiera in cui, previo progetto di coordinamento complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore;
U <sub>f</sub>	Indice di Utilizzazione fondiaria = 0,40 mq./mq.;
H max	ml. 10,50;
Parcheggi di pertinenza	come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 122 ;
Parcheggi di Urbanizzazione primaria	: minimo 5 mq./30 mq. S.u. e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art.122
Verde privato e/o condominiale	7mq./30 mq. S.f. In ogni caso, dovrà essere garantita la fruibilità di

VL  
D1

una quota non inferiore al 30% degli spazi di verde privato a servizio di tutte le unità abitative, in uso esclusivo o collettivo;

0,5;

distanza dai confini di proprietà = ml 5. Sono altresì ammesse distanze inferiori:

- per la realizzazione di autorimesse al servizio di alloggi che ne risultino privi alla data di adozione delle presenti Norme, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato. Tali autorimesse non potranno avere una altezza massima superiore a mt. 3,00 in colmo e a mt. 2,50 in gronda,

- anche per qualsiasi altra forma di intervento di ampliamento e/o di nuova costruzione (quando ammessa), sino anche al limite del confine di proprietà, sempre che le ragioni confinanti esprimano formale assenso e che siano rispettati i limiti di distanza tra edifici **De** e di visuale libera **VI**.

D2

distanza dai confini di zona = ml 5, o minore sino anche al limite del confine di proprietà, sempre che le ragioni confinanti esprimano formale assenso e che siano rispettati i limiti di distanza tra edifici **De** e di visuale libera **VI**.

De

distanza fra edifici, come specificato all'Art.33 delle presenti Norme;

distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M 1444 del 2/4/1968.

Distanze e visuali libere non si applicano nel caso di aree con zonizzazione "B.4 verde privato" formanti pertinenza dell'unità in questione.

La distanza degli edifici dalle strade risulta definita in funzione delle caratteristiche delle strade stesse secondo le prescrizioni di cui ai successivi artt.120 e 121 delle presenti Norme; è comunque applicabile il criterio dell'allineamento prevalente sulla viabilità di distribuzione locale.

Laddove sugli ambiti destinati a Zona Omogenea B.2 fosse insediato un complesso rurale caratterizzato da un grado di integrità alto e medio (1 e 2) devono intendersi validi entrambi i riferimenti normativi riferiti alla zona ed al fabbricato, facendo espresso riferimento ai termini più restrittivi degli stessi, fermo restando che:

- la combinazione di quanto sopra, sta a significare che il complesso rurale è insediato all'interno di un borgo di estrazione rurale ma allo stato attuale, completamente assunto ad una dimensione urbana e, pertanto, nella valutazione di eventuali proposte progettuali, tanto il Servizio preposto, quanto la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio dovranno considerare adeguatamente il contesto territoriale di riferimento;
- nel caso di singoli edifici o complessi edificati minati da una precaria condizione statica testimoniata da puntuale referto redatto da tecnico abilitato che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012, potranno essere ammessi interventi localizzati o totali di demolizione e ricostruzione degli elementi portanti, previa valutazione specifica di ogni singolo caso da parte del Responsabile Comunale del Servizio di Edilizia Privata;
- eventuali superfetazioni o altre porzioni di edificio non particolarmente congrue all'intero contesto in ogni caso interessanti il fabbricato e/o il complesso esistente, dovranno essere rimosse ma potranno essere oggetto di ricostruzione nell'ambito della superficie fondiaria SF di pertinenza, qualora le dimensioni e le caratteristiche del lotto, oltre alla sua potenzialità edificatoria, lo permettessero;
- nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria e degli ulteriori parametri edilizi di cui al presente articolo ed a giudizio insindacabile della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, sono ammessi ampliamenti dell'impianto originale del fabbricato o del complesso, sempre che gli stessi non vadano ad alterare i caratteri fondamentali degli immobili esistenti, si configurino correttamente con la composizione plani volumetrica dell'edificio stesso e/o dell'intero complesso e si integrino correttamente con il limitrofo contesto territoriale.

Per quanto attiene invece al caso in cui sugli ambiti destinati a Zona Omogenea B.1 fosse insediato un complesso rurale caratterizzato da un grado di integrità di tipo 3, siccome per tali edifici il vigente strumento consente una riconversione degli stessi anche attraverso un procedimento di demolizione e ricostruzione, devono intendersi validi i riferimenti di cui al presente articolo, fermo restando che per



qualsiasi forma di intervento, il relativo progetto esecutivo dovrà farsi carico di recuperare, laddove carente, una corretta ricomposizione tipologica, ripristinando altresì l'originaria configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo.

### **COMPARTO RESIDENZIALE in Via Donizzetti denominato L3** (quadrante di nord-ovest)

La realizzazione di interventi edilizi all'interno dell'area individuata dalla sigla **L3**, deve intendersi subordinata alla preventiva approvazione del progetto inerente la completa realizzazione dell'intero pacchetto delle opere di U1 del comparto che, oltre al sistema di mobilità carrabile e pedonale di comparto, dovrà prevedere la completa dotazione dello standard urbanistico di pubblico parcheggio. Il suddetto progetto dovrà inoltre contemplare l'individuazione delle aree suscettibili di edificazione con utilizzo dei parametri edilizi ed urbanistici previsti, come di seguito specificato:

Su massima ammissibile = 1.320 mq

Carico Urbanistico ammissibile = n. 12 unità abitative

L'attuazione delle previsioni di PRG è condizionata alla preventiva approvazione del progetto, nonché alla realizzazione attraverso un unico intervento e al successivo collaudo delle opere previste dallo specifico accordo procedimentale stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra il Comune di San Martino in Rio ed i sigg. Ivano BONACINI e Roberto RICCO'. La realizzazione delle suddette opere è subordinata alla sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori delle stesse di atto d'obbligo unilaterale da redigersi su puntuale schema redatto dai Servizi comunali di Edilizia Privata.

Lo stesso atto dovrà fare esplicito riferimento all'accordo procedimentale citato e verificare il rispetto degli impegni assunti con lo stesso.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento agli ulteriori parametri previsti dal presente articolo.

Gli interventi sul lotto edificabile che lo strumento urbanistico generale e la relativa cartografia di azionamento identificano con la sigla CD5, dovranno rispettare i seguenti termini in materia di capacità edificatorie e carico urbanistico:

**LOTTO CD5** = area edificabile di proprietà privata a destinazione residenziale, posta in angolo tra la stada comunale Via Malaguzzi ed il tratto di mobilità definito come "variante stretta", della superficie fondiaria originaria SF di mq. 2.383 circa, avente una capacità edificatoria massima ammissibile definita in mq. 603,20 di superficie utile SU, dei quali (alla data di approvazione delle presenti norme) mq 411,45 già realizzati in sito e mq. 191,75 ancora disponibili per futuri incrementi.

Ulteriormente, alla porzione di area edificabile posta in angolo tra le stradi comunali Via Cà Matte Sud e Via Burgo, in località Villa Gazzata, che il vigente P.R.G. e la relativa cartografia di azionamento identificano con la sigla **LOTTO CD7**, della superficie fondiaria di mq 880, spetta una capacità edificatoria massima ammissibile definita di mq 226 di superficie utile SU, comprensiva di quanto già insediato.

### **Art. 60 - Zone B.3 - residenziali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento**

Sono così classificate dal P.R.G. parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate nei rispetti di un Piano attuativo vigente .

Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici indicati dai Piani attuativi originari, ancorché scaduti, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme; per tutto quanto eventualmente non contemplato nei suddetti piani attuativi, si dovrà fare riferimento a quanto disposto dal precedente art. 59.

Nelle zone Omogenee di tipo B.3 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

### **Art. 61 - Zone B.4 - verde privato a servizio delle zone residenziali**

In tale sottozona sono comprese sia aree generalmente intercluse ai tessuti residenziali esistenti (1) e per lo più già dotate di idonea sistemazione a verde di servizio per singole abitazioni o per complessi condominiali, sia aree parzialmente edificate (2), la cui unità edilizia sia adibita ad uso residenziale o terziario.

In tali aree sono consentiti gli interventi di manutenzione delle sistemazioni a verde, nonché quelli di recupero e risanamento delle aree libere ai sensi del precedente Art.41, con obbligo del mantenimento delle alberature esistenti.

Per gli edifici ad uso residenziale o terziario ricadenti in tali zone, se non altrimenti specificato nelle tavole

di P.R.G., sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- restauro degli elementi architettonico-decorativi di pregio (Art.35),
- restauro scientifico (Art.36),
- restauro e risanamento conservativo di tipo A (Art.37),
- restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art.37),
- restauro e risanamento conservativo delle aree di pertinenza di pregio,
- manutenzione straordinaria (Art.47),
- manutenzione ordinaria (Art.48),
- ristrutturazione edilizia (Art.38),
- riqualificazione e ricomposizione edilizia (Art.39),
- demolizione senza ricostruzione (Art.40),
- recupero e risanamento delle aree libere (Art.41),
- ampliamenti (Art.45).

Ampliamenti, di qualsiasi natura, sono ammessi entro il limite complessivo del 20% della SU esistente alla data di adozione del PRG, a condizione che non riguardino edifici vincolati e che non determinino il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,40 mq/mq o una occupazione dell'area libera superiore al 20% dell'esistente. Nel caso di edifici vincolati e, più generalmente, quando più consoni nei confronti del fabbricato di riferimento o del limitrofo tessuto edificato, in luogo dei possibili ampliamenti, sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei medesimi limiti in materia di superficie utile SU, di indice di utilizzazione fondiaria e di rapporto di copertura.

Nel caso di edifici non assoggettati a specifico vincolo architettonico o non caratterizzati da un impianto tipologico particolarmente pregiato, a fronte di una loro precaria condizione statica, testimoniata da puntuale referto redatto da tecnico abilitato che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012, è ammesso il completo recupero degli stessi a fini esclusivamente residenziali attraverso un progetto di demolizione e ricostruzione dell'impianto originale, fermo restando che il progetto di nuova costruzione del futuro manufatto e/o complesso dovrà:

- fare riferimento alla volumetria effettiva delle strutture esistenti da misurarsi vuoto per pieno (escludendo dal computo le superfetazioni che lo stesso progetto avrà individuato come tali) che, in sede di ricostruzione, potrà essere ampliata nella misura massima del 20% sempre che non si determini un indice di utilizzazione fondiaria superiore alla quota di 0,40 mq/mq o un ampliamento della superficie coperta SC superiore al 20% di quella esistente;
- ripristinare correttamente la configurazione planimetrica del complesso e/o dei singoli edifici su cui intervenire, avendo cura di intervenire su eventuali carenze determinate da frazionamenti successivi all'ordinamento originario anche attraverso possibili traslazioni sull'area di pertinenza, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici del periodo costruttivo risalente alla edificazione di impianto e, comunque, rispettosi del tessuto limitrofo;
- disporre la completa rimozione di eventuale superfetazioni il cui carico dimensionale non potrà essere recuperato con il progetto di ricostruzione.

Per tutto quanto eventualmente non definito nella presente norma si fa riferimento alle disposizioni del precedente art. 59.

#### **Art. 62 - Zone B.5 - di ristrutturazione a destinazione prevalentemente residenziale**

Sono così definiti alcuni grandi comparti che richiedono interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica volti a sostituire il tessuto esistente, ma per i quali è prevista una destinazione mista in applicazione combinata della disciplina generale delle zone residenziali e di quella delle zone destinate ad attività terziarie direzionali prescritta all'Art.73 delle presenti Norme.

Le due destinazioni coesistono nei limiti stabiliti, a seconda dei casi, dal presente articolo.

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata o pubblica.

Il Piano Particolareggiato sarà esteso all'intera zona individuata graficamente nelle tavole di P.R.G., ovvero, salvo diversa specificazione, ad una superficie minima di intervento individuata dai proponenti, ma comunque non inferiore a 5.000 mq., costituente un comparto organico di attuazione.

Gli interventi consentiti sono tutti quelli descritti al Capo V delle presenti Norme.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie utile edificabile complessiva può superare quella preesistente, fino ad un massimo di Utilizzazione territoriale come è definito per i singoli comparti ai sensi del presente articolo.

Nella generalità dei comparti, salvo diversa specificazione, si applicano i seguenti parametri:

- Sm: superficie minima di intervento = come da indicazione grafica del P.R.G., scorporabile in sub-comparti d'attuazione in sede di definizione di uno strumento urbanistico preventivo;

- Ut: utilizzazione territoriale = 4.500 mq./ha;
- S1: aree ed opere di urbanizzazione primaria = come previsto dal Piano Particolareggiato approvato;
- S2: aree ed opere di urbanizzazione secondaria = 25 mq./30 mq. di Su, di cui almeno 5 mq./30 mq. di Su destinati a parcheggi pubblici;
- Parcheggi di pertinenza come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 120 ;
- H: altezza massima = 10,50 ml.;
- D1: distanza dai confini di proprietà esterni al comparto = m.5;
- D2: distanza dai confini di zona = m.5;
- D3: distanza fra edifici, nei confronti di quelli esterni al comparto = m.12;
- VI: visuale libera, nei confronti di edifici esterni al comparto = 0,6.

In tali zone l'incidenza massima della quota a destinazione residenziale e direzionale sono rispettivamente pari al 90% ed al 30%.

Nelle Zone B.5, per le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del presente P.R.G., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nei seguenti comparti, ricadenti all'interno delle zone B.5 e sottoposto ad attuazione mediante strumento urbanistico preventivo, si applicano inoltre le seguenti disposizioni :

#### **P.P.6 - Comparto Metalsider spa**

Superficie Territoriale	St = mq 47.165
Superficie utile massima ammissibile	SU max = mq 13.456

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. relativamente al comparto P.P.6 è vincolata alla preventiva e definitiva dismissione dell'attività insediata nello stabilimento industriale del gruppo "Metalsider S.p.A.".

Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) e parcheggi privati di pertinenza (P3): come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art. 122.

Opere di urbanizzazione primaria come da progetto dello strumento urbanistico preventivo.

Aree per opere di urbanizzazione secondaria come da indicazioni grafiche di cui alle tavole di P.R.G. e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri minimi :

- \* mq 7.200 per aree a verde pubblico attrezzato;
- \* 4 mq/30 mq di SU per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2).

L'attuazione del comparto P.P.6 resta vincolata al rispetto integrale degli obblighi assunti dalla Ditta Metalsider S.p.A. con l'accordo procedimentale stipulato in data \_\_\_\_\_ ed alle condizioni ivi specificate.

#### **PP7 - Comparto via Galilei**

Il comparto di via Galilei, individuato nella tavola 2.1 del PRG come PP7, si attua tramite strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata:

Sm: superficie minima di intervento = come da indicazione grafica del P.R.G., scorponabile in sub-comparti d'attuazione in sede di definizione di uno strumento urbanistico preventivo;

S.U.max complessiva dell'intero comparto = 3750 mq., comprensiva di quella eventualmente esistente e di cui il piano preveda il mantenimento;

Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da indicazioni grafiche di P.R.G. e comunque secondo i seguenti parametri:

- \* S1: aree ed opere di urbanizzazione primaria = come previsto dal Piano attuativo approvato (dovrà comunque essere realizzato almeno un posto auto pubblico per ogni unità immobiliare);
- \* S2: aree ed opere di urbanizzazione secondaria = come previsto dal Piano attuativo approvato;
- \* Parcheggi di pertinenza come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art. 122 ;
- \* H: altezza massima = 10.50 ml.;
- \* D1: distanza dai confini di proprietà esterni al comparto = m.5;
- \* D2: distanza dai confini di zona = m.5;
- \* D3: distanza fra edifici, nei confronti di quelli esterni al comparto = m.10;
- \* VI: visuale libera, nei confronti di edifici esterni al comparto = 0,5.

Il piano attuativo dovrà rispondere ai seguenti obiettivi urbanistici:

- \* riqualificare via Galilei e le aree private prospicienti demolendo gli edifici incongrui e recuperandone le volumetrie all'interno di un progetto urbanistico complessivo;
- \* migliorare la qualità urbana dell'area cercando di creare un isolato urbano a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di idonee opere di urbanizzazione e servizi;

- \* il progetto urbanistico e successivamente edilizio dovrà tenere conto sia in termini dimensionali che formali dello stretto rapporto dell'ambito con il tessuto storico adiacente;
- \* rendere permeabile il comparto alla mobilità ciclo-pedonale sia in senso nord-sud che est-ovest.

### **Art. 63 - Zone C - residenziali di espansione**

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal Piano Regolatore Generale.

### **Art. 64 - ZONE C**

Nelle zone omogenee C il P.R.G. prevede che almeno il 70% della SU prevista sia destinata ad usi residenziali A (UdT.: a1, a2, a3), mentre altri possibili usi devono comunque risultare compatibili con il carattere prevalentemente residenziale di dette zone (UdT.: b.1.1; b.1.2; b.2.1; b.2.2; b.2.3; b.2.6; B.3; B.4, g.1).

Per tutte le zone C é necessario prevedere il recapito delle acque bianche nella rete canalizia in luogo della rete fognaria.

In tali zone il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico preventivo (piano per l'edilizia economica e popolare, piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano particolareggiato di iniziativa privata), in conformità con le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G. relative ai perimetri dei comparti unitari di attuazione.

All'interno di tali perimetri sono di norma indicati:

- a) i "sub-comparti edificatori" o Campi Edificatori all'interno dei quali dovranno essere precisate, in sede di intervento urbanistico preventivo, le superfici fondiari SF e le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria di viabilità e parcheggio;
- b) in via di massima le aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- c) le aree destinate ad attrezzature scolastiche o di interesse comune.

I comparti di attuazione, previa approvazione dello strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata che fornirà opportuna indicazione, possono essere attuati per stralci funzionali.

Le planimetrie di P.R.G. indicano la viabilità principale, le aree per le urbanizzazioni secondarie e possono indicare le soluzioni di massima per la viabilità di distribuzione interna ai comparti unitari di intervento. In sede di formazione dello strumento urbanistico preventivo possono essere eventualmente apportate modifiche motivate alle indicazioni per la viabilità di distribuzione e per le aree di S2, purché le modifiche proposte non riducano la superficie di S2 e non alterino quanto indicato all'Art.6 delle presenti norme.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sugli immobili esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Ut - Indice di utilizzazione territoriale = 2.600 mq/ha
- b) Parcheggi di pertinenza come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art.122.  
Tali aree potranno essere ricavate nella costruzione o nelle aree di pertinenza delle stesse o anche in vani interrati, sebbene tale soluzione sia caldamente sconsigliata a causa della particolare sensibilità del territorio a rischi di esondazione anche localizzati e puntuali. Per l'eventuale presenza di attività complementari alla residenza dovranno essere assicurate le rispettive quote di parcheggi di pertinenza così come specificate dalle presenti Norme agli articoli relativi alle prescrizioni di zona per le singole destinazioni;
- c) Opere di urbanizzazione primaria, come da previsioni di intervento urbanistico preventivo;
- d) Aree per opere di urbanizzazione primaria eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.R.G.;
- e) Aree per opere di urbanizzazione = minimo 25 mq/30 mq di Su, di cui:
  - 3 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici,
  - 12 mq/30 mq di Su per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport;
  - 10 mq/30 mq di SU per aree da destinare ad attrezzature scolastiche o di interesse comune ;
- f) Altezza massima = ml 10,50
- f<sub>1</sub>) Altezza massima nelle frazioni = ml 9,20
- g) D1: Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà esterne al comparto = ml 5;  
D2: Distanza dai confini di zona = ml 5 ;  
D3: Distanza tra edifici = ml 12 (non riferita agli edifici interni al comparto);

D4: Distanza minima fra pareti finestrate per edifici interni al sub-comparto di edificazione non inferiore a ml. 10,00. Tale distanza minima può scendere a ml. 5,00 per pareti cieche o per pareti in cui siano presenti bucatore e finestre di vani scala e locali accessori alla residenza.

h) Distanza dei fabbricati dalle strade (fatte salve eventuali distanze maggiori previste graficamente dalle tavole del P.R.G.) in conformità alle prescrizioni del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444;

i) Visuale libera (non riferita agli edifici interni al comparto) = 0,6.

E' consentito, per le zone previste nel capoluogo, il superamento dell'altezza massima di mt 10,50 fino a mt 12,50, limitato ad una porzione pari al 25% della superficie coperta di progetto dell'intero comparto, a condizione che i soggetti attuatori si impegnino, con specifica convenzione che farà parte integrante degli elaborati del piano particolareggiato, alla locazione a termine per un periodo di 15 anni di un numero di alloggi corrispondenti al 50% della SU realizzata ad altezza superiore a mt. 10,50. Tale SU potrà essere realizzata anche in aumento rispetto a quanto previsto dai parametri di zona, purché entro il limite massimo di utilizzazione territoriale pari a 3.000 mq/ha.

Con il simbolo PSn sono individuate, nella cartografia di piano, le aree destinate a servizi pubblici esterne al perimetro dei comparti di attuazione di nuova previsione, a destinazione residenziale o produttiva, che concorrono al raggiungimento dello standard previsto.

Tale individuazione tende a definire le aree di dipendenza funzionale per ogni singolo comparto ed a verificare le possibilità di attuazione dell'Art.18 della L.R. 6/95

Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.

Nei seguenti comparti, ricadenti all'interno delle zone C e sottoposti ad attuazione mediante strumento urbanistico preventivo, si applicano inoltre le seguenti disposizioni :

### PP1

Superficie Territoriale	S.T.	= 56.166 mq
Superficie utile massima ammissibile	S.U.max	= 12.656 mq
Parcheggi di pertinenza come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art. 122		
Opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di strumento urbanistico preventivo.		
Aree per opere di urbanizzazione secondaria come da indicazioni grafiche di P.R.G. e comunque secondo le seguenti superfici minime :		
*	mq 21.600	per aree da destinare a servizi pubblici ed attrezzature di carattere generale localizzate in tav 2 di PRG con la sigla PS1
*	mq 18.166	per aree verdi attrezzate
*	4 mq/30 mq	di SU per parcheggi pubblici

L'attuazione del comparto PP1 resta vincolata al rispetto integrale degli obblighi assunti dalla Ditta Andria s.c.r.l. con l'accordo procedimentale stipulato in data \_\_\_\_\_ ed alle condizioni ivi specificate.

L'attuazione delle previsioni di PRG relativamente alla porzione posta lungo il lato ovest del comparto è vincolata alla preventiva cessazione definitiva dell'attività dell'adiacente stabilimento industriale del gruppo "Metalsider S.p.A." ed alla realizzazione del collegamento viario con via Fazzano indicato in tav. 2.1 di PRG.

Nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato esteso alla superficie territoriale di 56.166 mq, restano integralmente vigenti le disposizioni previste nel piano particolareggiato approvato con deliberazione consiliare n.5 del 18 febbraio 2003 .

### PP2

Superficie Territoriale	S.T.	= 33.200 mq
Indice di utilizzazione territoriale	U.T	= 2.600 mq/ha
Superficie utile massima ammissibile	S.U.max	= 8.632 mq
Parcheggi di pertinenza come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art.122		
Opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di strumento urbanistico preventivo.		
Aree per opere di urbanizzazione almeno pari a 25mq/30 mq S.U e comunque secondo le seguenti superfici minime :		
*	mq 5.700	per aree verdi ;

### PP3

Superficie Territoriale	S.T.	= 39.900 mq
Indice di utilizzazione territoriale	U.T.	= 2.600 mq/ha
Superficie utile massima ammissibile	S.U.max	= 10.374 mq

Parcheggi di pertinenza come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art.122  
 Opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di strumento urbanistico preventivo.  
 Aree per opere di urbanizzazione secondaria come da indicazioni grafiche di P.R.G. e comunque secondo le seguenti superfici minime :  
 \* mq 8.000 per aree da destinare a servizi pubblici ed attrezzature di carattere generale ;  
 \* mq 5.400 per aree verdi ;  
 \* 4 mq/30 mq di SU per parcheggi pubblici .

#### PP4

Superficie Territoriale S.T. = 27.600 mq  
 Indice di utilizzazione territoriale U.T. = 2.600 mq/ha  
 Superficie utile massima ammissibile S.U.max = 7.176 mq  
 Parcheggi di pertinenza come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art. 122  
 Opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di strumento urbanistico preventivo.  
 Aree per opere di urbanizzazione secondaria pari almeno a 25mq/30 mq S.U. e comunque secondo le seguenti superfici minime :  
 \* 4 mq/30 mq di SU per parcheggi pubblici ;  
 \* 12 mq/30 mq di SU per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport .

#### PP5

Superficie Territoriale S.T. = 6150 mq  
 Indice di utilizzazione territoriale U.T. = 2.600 mq/ha  
 Superficie utile massima ammissibile S.U.max = 1599 mq  
 Parcheggi di pertinenza come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art.122  
 Opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di strumento urbanistico preventivo.  
 Aree per opere di urbanizzazione secondaria come da indicazioni grafiche di P.R.G. e comunque secondo le seguenti superfici minime :  
 \* 4 mq/30 mq di SU per parcheggi pubblici ;  
 \* mq 4.060 per aree da destinare a servizi pubblici ed attrezzature di carattere generale  
 \* Mq 4.212 per aree verdi attrezzate  
 Le suddette aree potranno rimanere di proprietà privata, ma dovranno essere rese di fruizione pubblica attraverso specifico convenzionamento .

#### PP8

Superficie Territoriale S.T. = 13.295 mq  
 Superficie utile massima ammissibile S.U.max = 3.250 mq  
 Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) e parcheggi privati di pertinenza (P3): come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art.122  
 Opere di urbanizzazione primaria come da progetto di cui allo strumento urbanistico preventivo  
 Aree per opere di urbanizzazione secondaria come da indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri minimi :  
 \* 4 mq/30 mq di SU massima ammissibile per parcheggi pubblici (P2);  
 \* mq 1.750 per aree da destinare a verde pubblico attrezzato.

#### PP9 (comparto A residenziale + comparto B ricreativo/sportivo)

Superficie Territoriale complessiva ST mq. 127.436  
 Superficie Territoriale di pertinenza del sub-comparto A residenziale mq. 63.679  
 Superficie Territoriale di pertinenza del sub-comparto B ricreativo-sportivo mq. 63.757  
 Superficie utile massima ammissibile SU nel sub-comparto A residenziale mq. 10.305  
 Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) e parcheggi privati di pertinenza (P3): come da art.122 delle presenti norme

Aree ed opere di urbanizzazione primaria per il solo comparto A di natura residenziale: come da progetto urbanistico di piano particolareggiato di iniziativa privata di attuazione dell'intero comparto

Aree ed opere di urbanizzazione secondaria per il solo comparto A di natura residenziale: come da indicazioni grafiche da P.R.G. e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri minimi :

\* mq 1.374 di parcheggi pubblici P2, corrispondenti a n.25 posti auto

\* mq 7.215 per aree da destinare a verde pubblico attrezzato

L'attuazione del comparto PP9 che, seppure assoggettata ad un progetto urbanistico di PP di iniziativa privata redatto in forma unica per entrambi i sub-comparti A e B, potrà comunque prevedere per questi ultimi, tempi differenziati di esecuzione, fermo restando l'impegno indissolubile al rispetto integrale degli obblighi assunti dalle Ditte ANDRIA COOPERATIVA D'ABITANTI s.c.r.l. e TECTON soc. coop. attraverso l'accordo di pianificazione sottoscritto con il Comune di San Martino in Rio in data 24.07.2008

#### **Comparti di intervento a nord-est e a nord-ovest del P.P.9**

Sugli immobili posti a margine del comparto denominato PP9, a nord-ovest e a nord-est dello stesso, sui quali insistono rispettivamente i complessi rurali 082.A1 e 084.B1, della superficie fondiaria SF di mq. 2.700 circa e di mq. 2.750 circa, non sono consentiti incrementi delle capacità edificatorie oltre quelle già insite negli edifici esistenti; resta altresì inteso che, stanti le caratteristiche tipologiche degli edifici di cui ai complessi rurali anzidetti ed il relativo loro grado di integrità, i tipi di intervento ammessi sugli stessi sono espressamente riconducibili ai disposti di cui all'art. 85 delle presenti norme: "Perimetro del Complesso Rurale e modalità di intervento"

## **CAPO IV - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E TERZIARIE**

### **Art. 65 - Zone territoriali di tipo D**

Ai fini della disciplina d'uso del territorio stabilita dal P.R.G. sono considerate zone territoriali di tipo D le parti del territorio anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, distributiva, direzionale, e turistico-alberghiera.

Tale disciplina è diversificata in rapporto alle diverse destinazioni prevalenti ed alle diverse strategie nei confronti del carico urbanistico esistente sulla base della articolazione normativa del presente Capo IV.

### **Art. 66 - Disposizioni generali per le zone industriali e artigianali**

Le zone industriali e artigianali sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere.

Nell'ambito del Centro Capoluogo e nei centri frazionali, l'insediamento l'ampliamento e/o la ristrutturazione di attività classificate insalubri, é ammesso unicamente, dietro presentazione di uno studio di impatto ambientale, anche in relazione alla situazione urbanistica ed alla densità abitativa del contesto, e previa valutazione favorevole dei Servizi di Prevenzione dell'U.S.L. e dell'A.R.P.A. del Distretto, purché i soggetti richiedenti la Concessione edilizia provvedano a stipulare una Convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art.28 ultimo comma L.R. 47/78 e s.m., con la quale si impegnano all'adozione delle migliori tecnologie disponibili e al pieno rispetto delle prescrizioni impartite e dei limiti assegnati.

Il Sindaco, su indicazione dei Servizi sopraccitati e di eventuali altri uffici competenti per la specificità degli interessi coinvolti, potrà negare l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione in tutti i casi in cui non siano sufficienti le cautele atte ad assicurare che non vi siano ricadute di carattere sanitario sulla collettività residente nelle vicinanze o che vi sia una evidente compromissione della componente ambientale e/o urbanistico-territoriale. Una volta accertato il venire meno delle condizioni imposte mediante la stipula della convenzione, in riferimento a quanto prescritto per la tutela dei caratteri igienico-sanitari, ambientali ed urbanistico-territoriali interessati dall'insediamento produttivo, il Sindaco disporrà la sospensione e, se del caso, la revoca delle concessioni d'uso e delle agibilità rilasciate nel rispetto delle presenti Norme.

Il Sindaco potrà altresì negare gli interventi, anche se riferiti ad attività esistenti, che non siano conformi agli indirizzi di risanamento dell'ambiente, di tutela dall'inquinamento, di protezione della salute, di controllo e coordinata programmazione delle attività produttive, discendenti da disposizioni contenute nei Piani Territoriali degli Enti Locali di livello superiore nonché nei Piani Comunali di Settore.

In tutto il Territorio Comunale sono sottoposti ad un percorso di verifica di compatibilità ambientale-territoriale gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione aziendale che coinvolgono la parte prevalente di insediamento, o uno stralcio funzionale di esso, anche se attuati attraverso singole opere e/o interventi di modesta entità, ogni qualvolta gli interventi medesimi comportino, complessivamente considerati, la modifica del rapporto preesistente tra l'insediamento produttivo e il territorio, sotto forma di variazione significativa della capacità produttiva, dei cicli tecnologici, delle dimensioni occupazionali, degli impatti sulla viabilità e sul traffico locale o qualora interessino attività esistenti che manifestino marcate problematicità rispetto alle componenti ambientali-territoriali.

Lo strumento identificato a tale scopo è la concessione edilizia convenzionata, ai sensi dell'art.28 della L.R.47/78.

La suddetta convenzione dovrà essere preceduta da analisi riguardanti:

- effetti di inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo;
- effetti dell'inquinamento acustico;
- problematiche legate allo trattamento, smaltimento ed accumulo di rifiuti;
- carico applicato sul sistema viabilistico;
- necessità di spazi da adibire a parcheggi in eccedenza rispetto a quelli previsti dall'art.122 delle presenti norme, in relazione all'utenza specifica ed alle modalità di utilizzazione, anche relativamente ai parcheggi di pertinenza;
- carico applicato sul sistema di smaltimento delle acque bianche;
- inserimento urbanistico e paesaggistico.

La concessione relativa ad interventi diretti è subordinata alla stipula della convenzione, che dovrà contenere:

- sintesi delle analisi sopra menzionate ed evidenziazione delle criticità;



- descrizione delle misure da adottare per mitigare ovvero eliminare le criticità emerse;
- modalità, tempi e modi di esecuzione delle opere di mitigazione previste;
- garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di mitigazione previste.

Analoghi contenuti dovranno essere riportati nella convenzione relativa a strumenti attuativi.

Nella convenzione potranno essere indicate e concordate le concrete modalità ed i tempi intermedi degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o delocalizzazione, con l'apposizione di clausole sanzionatorie e garanzie finanziarie.

E' prevista la sottoscrizione della sopraccitata convenzione, ai sensi dell'Art.28 ultimo comma L.R. 47/78 e s.m., per tutti gli interventi relativi alla nuova costruzione o alla ristrutturazione di edifici con superficie di intervento superiore a 10.000 mq.

La medesima Normativa si applica anche a tutti i nuovi insediamenti per attività insalubri o a rischio di incidente ambientale.

Qualora lo studio preliminare e la successiva sintesi dovessero evidenziare l'assenza totale di criticità, il percorso di verifica di compatibilità ambientale-territoriale si interrompe e si ritiene esaurito con l'elaborazione dello studio preliminare e con la successiva sintesi citati.

Nel caso in cui gli interventi siano finalizzati alla realizzazione di immobili destinati alla locazione finanziaria od all'affitto la convenzione è sostituita da atto unilaterale d'obbligo che impegna il concessionario a trasmettere ai locatari od agli affittuari l'onere della stipula della convenzione sopra menzionata.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (nelle aree appositamente localizzate), spazi di esposizione, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato.

Nel caso di insediamento di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio dovrà comunque essere assicurata la disponibilità delle corrispondenti quote di parcheggi di pertinenza al servizio dei clienti, come prescritte dall'apposita tabella delle presenti Norme.

Nella generalità delle zone industriali e artigianali, sui lotti ancora ineditati all'atto di approvazione delle presenti norme, è ammessa la realizzazione massima di due alloggi per ogni azienda a servizio del personale di sorveglianza o per i titolari (e per questi ultimi con il limite di utilizzo a favore esclusivo dei componenti il nucleo familiare); tali alloggi potranno avere una superficie utile massima non superiore a mq 150 mq di Su per un alloggio e non superiore a mq 260 di Su complessiva qualora gli alloggi siano due e sempre che la superficie destinata ad usi residenziali non superi il 30% della S.U. destinata ad usi produttivi.

Sempre in materia di nuove costruzioni e fermo restando il limite massimo di mq 260 di superficie utile e fatta comunque salva la condizione che detta entità non superi il 30% della S.U. destinata ad usi produttivi, è consentita la realizzazione di un numero di alloggi anche superiore alle 2 unità alla sola ed esclusiva condizione che gli occupanti siano dipendenti o impiegati della/nella azienda stessa.

Nel solo caso di fabbricati o porzioni degli stessi, esistenti sul territorio e resi agibili/abitabili alla data di approvazione del presente strumento urbanistico generale (Deliberazione di Giunta Provinciale n. 318 del 27.11.2001), quando, pur connessi/e alla attività primaria di carattere industriale o artigianale del complesso edificato di riferimento:

- rivestono funzioni di tipo amministrativo o di servizio non più strettamente necessarie alla medesima attività e, all'uopo, il titolare della stessa attività dovrà produrre formale dichiarazione nel merito,
- presentano caratteristiche tipologico/funzionali che ne permettono la trasformazione senza alterazioni sostanziali della sagoma esterna e/o dell'impianto strutturale,

possono ulteriormente essere adibiti/e a funzioni abitative, fermo restando:

- un limite massimo di mq 300 di superficie utile SU, comprensiva delle unità residenziali già insediate,
- un'entità massima ammissibile (anche in questo caso, comprensiva delle quote di residenza già insite al complesso), non superiore al 40% nei confronti della S.U. complessivamente già insediata o massima ammissibile,
- laddove l'attività originaria o successivamente subentrata alla stessa, sia tuttora operante, che i futuri occupanti delle unità insediabili, per una quota non inferiore ai 2/3 delle unità complessivamente insediabili, siano dipendenti della azienda stessa o componenti il nucleo familiare dei soggetti gerenti l'attività medesima,

Nel caso invece che:

- l'attività originaria o quelle nel tempo succedute alla medesima fossero dismesse,

- il complesso edificato originario sia stato oggetto di procedure di frazionamento immobiliare ed eventualmente alienato per le singole unità derivate a soggetti diversi,  
è possibile destinare il patrimonio edilizio massimo ricavabile in termini residenziali nel rispetto dei limiti dimensionali sopraindicati ovviamente anche a soggetti non più collegati o ricollegabili alle attività già insediate sul complesso medesimo, fermo restando che un eventuale ripresa delle attività di carattere produttivo sullo stesso non potranno giustificare nuove esigenze residenziali che potranno essere soddisfatte solo attraverso l'utilizzo di quanto già realizzato.

Nelle zone Industriali ed Artigianali è inoltre ammessa la realizzazione di minialloggi da destinare ad usi di foresteria aziendale per la residenza temporanea di personale temporaneamente legato all'attività produttiva insediata ed alle seguenti condizioni:

- la superficie utile realizzata deve in ogni caso essere computata all'interno della capacità edificatoria complessiva dell'area aziendale oggetto di intervento, secondo gli indici di zona e non potrà comunque superare complessivamente 200 mq;
- l'intervento deve ottenere il preventivo parere favorevole dei competenti uffici ARPA ed AUSL relativamente alle caratteristiche di promiscuità degli spazi residenziali rispetto alle strutture produttive;
- l'utilizzo a fini abitativi delle unità residenziali dovrà essere obbligatoriamente temporaneo, con una durata massima di mesi 6 per ciascun occupante;
- la superficie utile delle singole unità abitative non dovrà essere superiore a mq 36, oltre le parti comuni.

Gli interventi di cui al paragrafo precedente sono regolati da una apposita convenzione urbanistica contenente le condizioni d'uso di tali strutture e devono essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di realizzazione di alloggi ad uso foresteria non è consentita la realizzazione del secondo alloggio di custodia.

La realizzazione di alloggi ad uso foresteria è vietata in zona D.4, D.5 e D.6.

Le concessioni edilizie che comunque prevedano la realizzazione di quote residenziali nelle zone industriali e artigianali, saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura dei concessionari, per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.

La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva.

Nelle zone Industriali ed Artigianali, previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (o altro titolo abilitativo richiesto per tale intervento), è ammessa la realizzazione di tettoie in strutture leggere per le sole funzioni di Parcheggi Privati P3 a servizio esclusivo delle attività ivi insediate, per una dimensione massima non superiore a n. 1 posto auto ogni mq 50 di Superficie Utile SU, da realizzarsi ad una distanza minima di ml. 1,5 dal confine di proprietà e/o di zona, salvo distanze inferiori concordate con le ragioni finitime a mezzo di formale assenso consensuale da depositare in copia unitamente alla SCIA di cui sopra, escludendo preferibilmente una collocazione sul fronte prospiciente la viabilità di accesso, il tutto, ovviamente, in ragione delle caratteristiche della viabilità di riferimento e di particolari aspetti/elementi ambientali o di carattere architettonico dell'ambito di intervento e delle ragioni limitrofe.

La disciplina delle zone industriali e artigianali si articola inoltre in relazione alle caratteristiche di insediamento per zone D.1 e D.2 di completamento, zone D.3 di espansione e zone D.4, D.5 e D.6 riservate all'insediamento di industrie insalubri ai sensi dei successivi articoli.

Al fine di perseguire obiettivi di mitigazione degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli, per ogni comparto di espansione in zona D, ovvero per ogni lotto in zona D di completamento per il quale si intervenga con ampliamento o ristrutturazione che interessi tutto l'edificio, è necessario:

- mitigare lo scarico delle acque piovane per i primi 10 minuti dell'evento straordinario, pari a 60 mm. ora per mq., per tutti i nuovi insediamenti che scaricheranno nella rete canalizia;
- mitigare lo scarico delle acque piovane per i primi 20 minuti dell'evento straordinario, pari a 60 mm. ora per mq., per tutti i nuovi insediamenti che scaricheranno nella rete fognaria;
- mitigare lo scarico delle acque piovane per i primi 20 minuti dell'evento straordinario, pari a 60 mm. ora per mq., per tutti quegli insediamenti esistenti che scaricano nella rete fognaria;
- mitigare lo scarico delle acque piovane per i primi 10 minuti dell'evento straordinario, pari a 60 mm. ora per mq., per tutti quegli insediamenti esistenti che scaricano nella rete canalizia.

Sono considerate opere di mitigazione le vasche di prima raccolta, adeguatamente dimensionate e attrezzate, ovvero interventi di pari efficacia per ogni lotto di intervento. Nel caso di grandi comparti di attuazione unitaria, in sede di definizione dello strumento urbanistico preventivo, potranno essere definite

opere di diverso tipo ma di pari efficacia (per es., casse di espansione, vasche di prima raccolta a servizio dell'intero comparto, ecc.), a seconda delle soluzioni tecniche che risulteranno più adeguate e facilmente eseguibili.

I calcoli dovranno essere condotti prendendo come riferimento i parametri e le valutazioni contenute nel paragrafo 5), "Proposta di norme", dello Studio idrologico ed idraulico messo a punto da BPMS e di cui si è preso atto contestualmente all'approvazione delle presenti NTA. Nel caso di calcolo semplificato, la capacità della rete fognaria esistente o di progetto deve essere confrontata con il carico applicato dalle diverse superfici impermeabili o parzialmente drenanti per la reale capacità di smaltimento delle acque che sono in grado di garantire. Al fine della determinazione della capacità della rete fognaria non si considerano le condotte di diametro inferiore a 30 cm. La capacità del sistema fognario locale dovrà ulteriormente essere ridotta al 50%.

#### **Art. 67 - Zone D.1 - industriali e artigianali di completamento**

Sono zone totalmente o parzialmente edificate con prevalente funzione produttiva manifatturiera.

In queste zone si applicano le disposizioni generali prescritte per le zone industriali e artigianali all'articolo precedente e il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento  $S_m = 1500$  mq., salvo i casi di lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., applicando i seguenti parametri:

- Uf: Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq.
- Superficie permeabile: pari ad almeno il 30% della S.f. non coperta dal fabbricato;
- Parcheggi pubblici = 5 mq/100 mq di Su, ricavati sul fronte strada;
- Parcheggi di pertinenza = minimo 10 mq/100 mq di Su e comunque secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme
- H: altezza massima = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
- VL: Visuale Libera = 0,5;
- Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,0.

Le zone D.1 sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere (UdT: B3, c.1, c.2, c4, c.8) e di quelle ad esse complementari (UdT: b2.2, b2.3, b2.4, b2.6, b2.8, b4.6, b4.7, b4.9), oltre alle funzioni residenziali di custodia (a.4), nei limiti di cui al precedente art. 66 e alle funzioni direzionali B1.

Attività di commercio al dettaglio di vicinato sono generalmente consentite solo se complementari all'attività principale, facendo riferimento alla superficie di vendita effettivamente dedicata a tale funzione; laddove le zonizzazioni di cui al presente articolo fossero:

- a contatto diretto o limitrofo ad altre di carattere residenziale,
- o in un contesto di carattere urbano comunque variegato,

sono altresì consentite ed insediabili anche le funzioni b1.1 (dedite al direzionale diffuso o comunque non specializzato) e b2.1 (di commercio di vicinato).

L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per dimostrate necessità derivanti da particolari cicli tecnologici di lavorazione di prodotti e/o stoccaggio di materiali automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera -VL = 1,00.

Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

Nei comparti caratterizzati con un asterisco ( \* ) saranno possibili unicamente interventi che, nel rispetto delle prescrizioni precedenti, non prevedano il mutamento delle destinazioni d'uso attuali o l'insediamento di nuove attività, a norma dell'art.49.

**Lotto D.1.1** = area edificabile di proprietà privata a destinazione produttiva, posta in Via Industria, in prossimità della strada comunale Via Forche, costituita dagli immobili distinti al N.C.E.U. di San Martino in Rio, al foglio 5, particelle 284 (di mq 1.171) e 562 (di mq 2.362), per una superficie fondiaria complessiva SF di mq. 3.533 catastali, avente una capacità edificatoria massima ammissibile definita in mq. 1.251,90 di superficie utile SU, dei quali (alla data di approvazione delle presenti norme) mq. 1.134,52 già realizzati in sito e mq. 117,38 ancora disponibili per futuri incrementi.

**Lotto D.1.2** = area edificabile di proprietà privata a destinazione produttiva, posta in Via Peri n. 3, in prossimità della strada comunale Via Forche, costituita dagli immobili distinti al N.C.E.U. di San Martino in Rio, al foglio 5, particelle 477-283-308, per una superficie fondiaria complessiva SF di mq. 3.671 catastali, avente una capacità edificatoria massima ammissibile, corrispondente a quella attualmente insediata di mq 1.989 di superficie utile SU, senza alcuna possibilità di futuri incrementi, fermo restando le vigenti disposizioni.

**Lotto D.1.3** = area edificabile di proprietà privata a destinazione produttiva, posta in Via Peri n. 4, in prossimità della strada comunale Via Forche, costituita dagli immobili distinti al N.C.E.U. di San Martino in Rio, al foglio 5, particelle 478 (di mq 371) e 281 (di mq 1.632), per una superficie fondiaria complessiva SF di mq. 2.003 catastali, avente una capacità edificatoria massima ammissibile definita in mq. 979,20 di superficie utile SU, dei quali (alla data di approvazione delle presenti norme) mq. 669,60 già realizzati in sito e mq. 309,60 ancora disponibili per futuri incrementi.

#### **Art. 68 - Zone D. 2 - industriali e artigianali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento**

Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate nei rispetti di un Piano attuativo (P.P.A., P.I.P.) vigente.

Gli interventi di nuova costruzione e di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici indicati dai Piani attuativi originari, ancorché scaduti, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme, in particolare, le disposizioni contenute nell'Art.66.

Per tutto quanto eventualmente non contemplato nei suddetti piani attuativi si dovrà fare riferimento a quanto disposto al precedente art.67.

Nelle zone Omogenee di tipo D.2 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Eventuali cambi di destinazione d'uso, al di fuori da quelli previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati, costituiscono variante al P.R.G.

Le zone D.1 sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere (UdT: b3.1, b3.2, b3.3, c.1, c.2, c4, c.8) e di quelle ad esse complementari (UdT: b2.2, b2.3, b2.4, b2.6, b2.8, b4.6, b4.7, b4.9), oltre alle funzioni residenziali di custodia (a.4), nei limiti di cui al precedente art. 66 e alle funzioni direzionali B1. Attività di commercio al dettaglio di vicinato sono consentite solo se complementari all'attività principale, facendo riferimento alla superficie di vendita effettivamente dedicata a tale funzione.

#### **Art. 69 - Zone D.3 - Industriali e artigianali di espansione**

Sono zone destinate a nuova urbanizzazione per l'insediamento di attività produttive manifatturiere, in cui si applicano le disposizioni generali per le zone industriali e artigianali e il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei singoli comparti individuati dalle tavole di P.R.G.

Nella formazione dei suddetti strumenti che, in relazione alle indicazioni grafiche riportate dalle tavole di P.R.G. o a successive determinazioni del Consiglio comunale, potranno essere Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, oppure Piani per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'Art. 27 della legge 865/71, si applicano i seguenti parametri:

- Ut: Indice di utilizzazione territoriale: 0,40 mq/mq in tutti i comparti di espansione;
- Sup. fondiaria minima di insediamento delle singole unità produttive non a schiera : 500 mq. nei comparti ubicati nelle frazioni, 1.000 mq. negli altri comparti;
- Superficie permeabile: pari ad almeno il 50% della S.f. non coperta dal fabbricato e in ogni caso non meno del 20% della S.f.; in alternativa devono essere realizzate opere di mitigazione nei rispetti dell'Art.62
- Opere di urbanizzazione primaria: come da previsioni di intervento urbanistico preventivo;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria: come eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.R.G.;
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria : come da indicazione grafica di P.R.G. se presente e comunque almeno pari al 20% della St destinata ad insediamenti produttivi, di cui il 10% destinata a verde pubblico ed attività collettive e almeno il 5% per parcheggi pubblici inerbati e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.) da ricavarsi sul fronte strada principale;
- Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme
- H - altezza massima: ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
- VL - Visuale Libera: 0,50 (non riferita agli edifici interni al comparto);
- Distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00 salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per dimostrate necessità derivanti da particolari cicli tecnologici di lavorazione di prodotti e/o stoccaggio di materiali automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera -VL = 1,00.

Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

Le zone D.1 sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere (UdT: b3.1, b3.2, b3.3, c.1, c.2,

c4, c.8) e di quelle ad esse complementari (UdT: b2.2, b2.3, b2.4, b2.6, b2.8, b4.6, b4.7, b4.9), oltre alle funzioni residenziali di custodia (a.4), nei limiti di cui al precedente art. 66 e alle funzioni direzionali B1. Attività di commercio al dettaglio di vicinato sono consentite solo se complementari all'attività principale, facendo riferimento alla superficie di vendita effettivamente dedicata a tale funzione.

Per il solo comparto P.P.C. non è prevista la possibilità di insediamento di attività commerciali, ne' di pubblici esercizi; è altresì consentito l'insediamento degli usi c.4 e c.5.

Si esclude l'applicazione della fascia di rispetto per la presenza di zone produttive destinate ad ospitare aziende insalubri prevista all'art.70 all'interno della stessa zona omogenea.

Nel seguente comparto, ricadente all'interno delle zone D.3 e sottoposto ad attuazione mediante strumento urbanistico preventivo, si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

### **comparto PPF**

Superficie Territoriale	S.T. = 52.500 mq
Superficie utile massima ammissibile	S.U.max = 23.600 mq
Non sarà ammessa la realizzazione di un nuovo accesso viario su via del Corno in aggiunta quelli esistenti o previsti in virtù di piani particolareggiati approvati, mentre l'eventuale apertura di nuovi collegamenti viari con via per Carpi o via San Biagio sarà subordinato alla verifica di funzionalità di detti assi stradali ed all'eventuale loro adeguamento a cura del soggetto attuatore.	
L'attuazione del comparto PPF resta vincolata al rispetto integrale degli obblighi assunti dalle Ditte proprietarie con l'accordo procedimentale stipulato in data _____ ed alle condizioni ivi specificate.	

### **Art. 70 - Zone D.4 - industriali e artigianali di completamento per attività insalubri o a rischio di incidente ambientale**

Sono zone destinate all'insediamento di attività produttive incompatibili con i tessuti urbani, comprese le zone destinate a insediamenti produttivi.

Per tali zone valgono le disposizioni contenute nell'Art.66 con la limitazione degli usi insediabili ai soli UdT c.1, c.2 e c.3, c.7, c.8, b.2.9 mentre é prevista una fascia di rispetto di 200 metri di inedificabilità assoluta. In tale fascia di rispetto potranno essere realizzati esclusivamente manufatti produttivi agricoli, previa redazione di opportuno P.S.A., come previsto dall'Art.108 e ss. delle presenti norme. Per i manufatti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., a qualsiasi destinazione d'uso utilizzati, sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero di tutela dei caratteri storico-documentali degli edifici rurali, come previsto nelle generalità del successivo Capo V.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione sono consentiti tramite intervento diretto. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di strutture esistenti sono sottoposte alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art.66 delle presenti norme.

Per la generalità degli interventi in zona D.4 si applicano i seguenti parametri:

- Uf: Indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- Superficie permeabile pari ad almeno il 50% della S.f. non coperta dal fabbricato; in alternativa devono essere realizzate opere di mitigazione nei rispetti dell'Art.66
- Parcheggi pubblici = 5 mq/100 mq di Su, ricavati sul fronte strada;
- Parcheggi di pertinenza = minimo 10 mq/100 mq di Su e comunque secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme
- H: altezza massima = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
- VL: Visuale Libera = 0,5;
- Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,0.

L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per dimostrate necessità derivanti da particolari cicli tecnologici di lavorazione di prodotti e/o stoccaggio di materiali automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera -VL = 1,00.

Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

### **Art. 71 - Zone D.5 - industriali e artigianali di espansione per attività insalubri o a rischio di incidente ambientale**

Sono zone destinate all'insediamento di attività produttive incompatibili con i tessuti urbani, comprese le zone destinate a insediamenti produttivi.

Per tali zone valgono le disposizioni contenute nell'Art.66 con la limitazione degli usi insediabili ai soli UdT c.1, c.2 e c.3, c.7, c.8, b.2.9 mentre é prevista una fascia di rispetto di 200 metri di inedificabilità assoluta. In tale fascia di rispetto potranno essere realizzati esclusivamente manufatti produttivi agricoli, previa redazione di opportuno P.S.A., come previsto dall'Art.108 e ss. delle presenti norme. Per i manufatti

esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., a qualsiasi destinazione d'uso utilizzati, sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero di tutela dei caratteri storico-documentali degli edifici rurali, come previsto nelle generalità del successivo Capo V.

L'intervento nelle zone D.5 é sottoposto alla redazione di opportuno strumento urbanistico preventivo, per il quale si applicano i seguenti parametri:

- Ut: Indice di utilizzazione territoriale: 0,30 mq/mq in tutti i comparti di espansione;
- Superficie permeabile: pari ad almeno il 50% della S.f. non coperta dal fabbricato; in alternativa devono essere realizzate opere di mitigazione nei rispetti dell'Art.62
- Opere di urbanizzazione primaria: come da intervento urbanistico preventivo;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria: come eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.R.G.;
- Aree per opere di U2 : minimo 20% della St destinata ad attività produttive, a superficie per verde pubblico ed attività collettive e di cui almeno il 5% per parcheggi pubblici inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.) da ricavarsi sul fronte strada principale;
- Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme;
- H - altezza massima: ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
- VL - Visuale Libera: 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto);
- Distanza dai confini di proprietà: ml. 5,0 salvo i casi di costruzioni in aderenza.

L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per dimostrate necessità derivanti da particolari cicli tecnologici di lavorazione di prodotti e/o stoccaggio di materiali automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera -VL = 1,00.

Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

In riferimento alla zone posta a sud dell'autostrada A1, località S.Pellegrino, si prescrive che, in fase antecedente la realizzazione di interventi edificatori e/o infrastrutturali, siano effettuate:

- indagini relative alle acque sotterranee: valutazioni di carattere qualitativo inerenti lo stato e le caratteristiche chimiche e fisiche delle acque sotterranee;
- analisi per la definizione dei punti più idonei per la misurazione periodica dei livelli di falda e per il prelievo di campioni d'acqua finalizzati al monitoraggio ambientale.

#### **Art. 72 - Zone D.6 - per grandi impianti industriali**

Le zone produttive per grandi impianti industriali comprendono aree totalmente o parzialmente edificate o di espansione, destinate alle attività insediate o da insediare nel rispetto delle successive disposizioni.

Tali aree sono destinate in via esclusiva ai gruppi industriali da cui prendono il nome e, salvo dove espressamente previsto, non possono ospitare insediamenti produttivi che non siano direttamente collegabili a tali gruppi.

L'insediamento di attività diverse da quelle previste ed in essere costituisce variante al P.R.G.; nuove possibili attività saranno valutate in merito alla loro compatibilità con il contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale; l'eventuale suddivisione in più unità produttive é subordinata alla disponibilità delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste per le zone produttive di espansione.

Compongono le zone D.6 i seguenti impianti produttivi:

- A - Italgraniti S.p.A.
- B - Cormo s.c.r.l.
- C - Landini S.p.A.
- D - Nuova Campari S.p.A.
- E - Veroni Cotti s.r.l.
- F - Venturini S.p.A.
- G - Finarca S.p.A.

#### **A - Grande impianto industriale Italgraniti s.p.a.**

Per il comparto Italgraniti S.p.A, contraddistinto dalla lettera A nella Tav. 2 di P.R.G. si applicano le seguenti prescrizioni, già contenute nel piano particolareggiato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 30 settembre 2002:

- \* Superficie comparto: 82568 mq
- \* Capacità edificatoria massima ammissibile: 37833 mq
- \* Parcheggi pubblici: 7165 mq
- \* Parcheggi di pertinenza: 7165 mq

- \* H - altezza massima: 10.50 ml, derogabile per gli edifici che ospitano gli atomizzatori, fino ad un massimo di ml. 26,00;
- \* VL - visuale libera: 0.50
- \* Distanza dai confini di proprietà: 5 mt

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le prescrizioni degli artt.66, e 70 delle presenti norme.

#### **B - Grande impianto industriale “Cormo s.c.r.l.”**

Il comparto dello stabilimento “Cormo s.c.r.l.”, contraddistinto con la lettera “B” sulla tavola 2 del P.R.G., è costituito dall'aggregazione degli stabilimenti dell'omonimo gruppo industriale e delle relative aree di pertinenza, poste in via Magnanini.

Tale aggregazione deriva dalla urbanizzazione avvenuta in momenti successivi di diverse aree contigue, utilizzate nel tempo per la realizzazione progressiva di impianti a servizio del gruppo industriale.

Per il comparto “Cormo s.c.r.l.” si applicano i seguenti parametri:

- \* attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intero comparto
- \* Capacità edificatoria massima ammissibile: 44.975,55 mq di superficie utile
- \* Parcheggi pubblici: si dà atto che le aree costituenti il comparto Cormo s.c. a r.l. risultano già avere ottemperato all'obbligo di reperimento dello standard di parcheggio pubblico e di verde pubblico previsti dalla normativa vigente, derivando dalla attuazione di diversi strumenti urbanistici preventivi ;
- \* Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità prescritte all'art.122 a seconda della destinazione d'uso prevista;
- \* H - altezza massima: ml.15,00, derogabile per edifici destinati a volumi tecnici o magazzini automatizzati a sviluppo verticale riservati allo stoccaggio dei prodotti, fino ad un massimo di ml. 18,00;
- \* VL - visuale libera: 0,50 ad esclusione degli edifici interni al lotto, per i quali si applica la distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate e di ml 5,00 in caso di pareti entrambe non finestrate ;
- \* Distanza dai confini di proprietà: ml 5,00.  
Sarà esclusa dal conteggio della superficie utile di progetto :
- \* la superficie relativa a soppalchi interni ai magazzini, anche se di altezza superiore a metri 3,00, purché tali soppalchi siano utilizzati per il solo fine di stoccaggio dei prodotti finiti, con esclusione di ogni lavorazione;
- \* la superficie relativa a collegamenti coperti tra i vari fabbricati, alla condizione che gli stessi non risultino in alcun modo tamponati o chiusi lateralmente.

Nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato esteso alla superficie territoriale di comparto, restano integralmente vigenti le disposizioni previste nel piano particolareggiato approvato con deliberazione n.61 della Giunta Comunale di San Martino in Rio in data 24/04/1999. Sugli edifici esistenti sono inoltre consentiti tutti gli interventi previsti agli artt.66 e 67, che non comportino aumento del carico urbanistico.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le prescrizioni degli artt.66, 67 e 68 delle presenti norme.

L'attuazione delle previsioni di PRG resta vincolata al rispetto integrale degli obblighi assunti da Cormo s.c.r.l. con l'accordo procedimentale stipulato in data \_\_\_\_\_ .

#### **C - Grande impianto industriale Landini S.p.A.**

Per il comparto Landini S.p.A, contraddistinto dalla lettera C nella Tav. 2 di P.R.G., si applicano le prescrizioni degli artt. 66 e 67 delle presenti norme.

#### **D - Grande impianto industriale Nuova Campari S.p.A.**

Per il comparto Nuova Campari S.p.A., contraddistinto con la lettera D sulla Tav 2.3 di P.R.G., si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:

- \* attuazione mediante intervento diretto convenzionato
- \* Aree per parcheggi pubblici: minimo 5% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, da localizzarsi nell'area individuata con la sigla PSD in tav. 2.3 di PRG.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento ai parametri previsti all'art.70.

#### **E – Grande impianto industriale Veroni Cotti s.r.l.**

Il comparto dello stabilimento “Veroni Cotti s.r.l.”, contraddistinto con la lettera “E” sulla tavola 2 del

P.R.G., è costituito dall'aggregazione degli stabilimenti dell'omonimo gruppo industriale e delle relative aree di pertinenza, poste in via Camuncoli a Gazzata.

Tale aggregazione deriva dalla unione di un'area già urbanizzata dall'Azienda in forza di apposito strumento urbanistico preventivo, riconfermando la previsione di edificabilità dell'area già inserita nel P.R.G.'99 come area di espansione, da destinarsi all'ampliamento dello stabilimento esistente.

Per il comparto "Veroni Cotti s.r.l." si applicano i seguenti parametri:

- \* attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intero comparto
- \* Capacità edificatoria massima ammissibile: 12.050 mq di superficie utile
- \* Aree per opere di urbanizzazione primaria: come da previsioni di strumento urbanistico attuativo;
- \* Aree per opere di urbanizzazione secondaria: si dà atto che parte delle aree costituenti il comparto Veroni Cotti s.r.l. risultano già avere ottemperato all'obbligo di reperimento dello standard di parcheggio pubblico e verde pubblico previsto dalla normativa vigente, derivando dalla attuazione di uno specifico strumento urbanistico preventivo. Il piano particolareggiato dovrà pertanto verificare il reperimento dell'ulteriore quota di aree di cessione di riferita alle superfici di ampliamento possibile.
- \* Parcheggi pubblici: si dà atto che parte delle aree costituenti il comparto Veroni Cotti s.r.l. risultano già avere ottemperato all'obbligo di reperimento dello standard di parcheggio pubblico previsto, derivando dalla attuazione di uno specifico strumento urbanistico preventivo. Il piano particolareggiato dovrà pertanto verificare il reperimento dell'ulteriore quota di parcheggi P1 riferito alle superfici di ampliamento possibile;
- \* Parcheggi di pertinenza: secondo le quantità prescritte all'art.122 a seconda della destinazione d'uso prevista;
- \* H - altezza massima: ml. 10,50, derogabile per edifici destinati a volumi tecnici o magazzini automatizzati a sviluppo verticale riservati allo stoccaggio dei prodotti, fino ad un massimo di ml. 24,00 e di mq 2000 di SU. In caso di utilizzo di tale possibilità di deroga, le superfici relative ai magazzini eccedenti l'altezza di metri 18,00 saranno conteggiate due volte ai fini del computo della superficie utile di progetto;
- \* VL - visuale libera: 0,50 ad esclusione degli edifici interni al lotto, per i quali si applica la distanza minima di ml 10,00;
- \* Distanza dai confini di proprietà: ml 10,00.

Nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato esteso alla superficie territoriale di comparto, sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti agli artt.66 e 67 che non comportino aumento del carico urbanistico.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le prescrizioni degli artt.66 e 67 delle presenti norme.

L'attuazione delle previsioni di PRG resta vincolata al rispetto integrale degli obblighi assunti dalla Ditta Veroni Cotti s.r.l. con l'accordo procedimentale stipulato in data \_\_\_\_\_ .

#### **F - Grande impianto industriale Venturini S.p.A.**

Per il comparto Venturini S.p.A, contraddistinto dalla lettera F nella Tav. 2.1 di P.R.G., si applicano le prescrizioni degli artt.66 e 67 delle presenti norme.

#### **G - Grande impianto industriale Finarca S.p.A.**

Per il comparto Finarca S.p.A, contraddistinto dalla lettera G nella Tav. 2.1 di P.R.G., si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:

- capacità edificatoria massima ammissibile: mq. 12.521 di S.U.

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni e le indicazioni degli artt.66 e 67 delle presenti norme.

#### **Art. 73 - Zone D.7 - per attrezzature terziarie-direzionali di completamento**

Le zone D.7 sono zone totalmente, parzialmente edificate o per le quali sono in corso di attuazione strumenti urbanistici preventivi con prevalente funzione terziario-direzionale per uffici pubblici e privati,



banche, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali, ambulatori privati, laboratori specialistici connessi e compatibili con la funzione terziaria prevalente ed altre destinazioni assimilabili per analogia (UdT: b.1.1, b.1.2, g.1) .

Sono altresì ammesse, nel rispetto delle previsioni del piano per la localizzazione delle strutture di vendita, attività complementari e compatibili, quali attività commerciali al dettaglio (UdT: b.2.1, b2.2, b2.3, b2.6), attività ricreative (UdT: b.4.7), sociali e culturali (UdT: b.4.2 , b.4.4), compresi teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli (UdT: b.4.6), attività ricettive (UdT: e.1), pubblici esercizi (UdT: b.2.6) e attività assistenziali private.

Nella generalità di queste zone è inoltre ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo pari al 30% della Su consentita.

Nelle zone D.7 il P.R.G. si attua per intervento diretto o, nel caso di strumenti in corso di attuazione, tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera superficie individuata graficamente sulle tavole di P.R.G., applicando i seguenti parametri:

- Uf - indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq ;
- Opere di urbanizzazione primaria: come da previsioni di intervento urbanistico preventivo vigente, ovvero scaduto;
- Aree per opere di urbanizzazione primaria: come eventualmente indicate di massima nelle tavole del P.R.G. e come da previsioni di intervento urbanistico preventivo vigente, ovvero scaduto;
- Parcheggi di pertinenza : secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme;
- H: altezza massima: ml. 12,50, derogabile per volumi tecnici ;
- VL: Visuale Libera: 1,0 salvo i casi di costruzioni in aderenza ;
- Distanza dai confini di proprietà: ml. 5,0 salvo i casi di costruzioni in aderenza.
- Superficie permeabile: pari ad almeno il 50% della S.f. non coperta dal fabbricato; in alternativa devono essere realizzate vasche di captazione dell'acqua piovana finalizzate ad assorbire i primi trenta minuti di precipitazione (100 mm./ora per mq.);

Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici di zona e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.

#### **Art. 74 - Zone D.8 - per impianti di distribuzione del carburante per uso autotrazione**

Gli impianti per l'esercizio di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione si definiscono in base alle tipologie dell'impianto elencate dalla normativa regionale vigente, L.R. 18 agosto 1994 n° 33, convenzionalmente classificati nel modo seguente: stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco, punto isolato, punto appoggiato; la legge stabilisce inoltre i requisiti minimi per l'appartenenza di ciascun impianto alle varie tipologie e individua le quattro zone omogenee a cui si fa riferimento in rapporto ai tipi di impianto consentiti.

Gli impianti per l'esercizio di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili all'interno delle aree di rispetto stradale, con i limiti ed alle condizioni sottoesposte:

- 1) nessun nuovo insediamento è ammissibile nella zona omogenea A (Centro Storico);
- 2) all'interno del Centro Abitato gli impianti esistenti, anche se non individuati con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. , sono confermati solo se in possesso dei requisiti minimi di sicurezza previsti dalla legislazione vigente e dai criteri di conformità previsti dal D.Lgs. 11 febbraio 1998 n° 32. Per tali impianti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività. In caso di cessazione dell'attività stessa, le aree corrispondenti rimangono con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G. con i relativi indici ed il loro ripristino risulta a carico del titolare dell'autorizzazione.  
Nuovi impianti possono essere consentiti solo sulla base di specifica previsione del Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- 3) all'esterno del perimetro del Centro Abitato la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti è consentita solo ed esclusivamente a margine delle strade di tipo B e C così come classificate al precedente Art. 85, all'interno delle rispettive fasce di rispetto.

La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante apposita convenzione.

Gli impianti dovranno essere collocati ad una reciproca distanza non inferiore a 500 metri nelle zone omogenee D (Zone a prevalente destinazione produttiva) e nelle zone F (Zone per attrezzature pubbliche) e non inferiore a 1000 metri nelle zone omogenee E (Zone agricole), rispettivamente zone 3 e 4 della Legge Regionale n° 33/94, e non dovranno superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,10

mq/mq di superficie asservita all'impianto per quanto concerne la costruzione di superfici e volumi di supporto alla stazione. Per la definizione di superficie minima di servizio, in relazione alle zone omogenee comunali si dettano le indicazioni contenute nella legislazione regionale vigente:

<b>Tipo di impianto</b>	<b>zona 2 in mq</b>	<b>zona 3 in mq</b>	<b>zona 4 in mq</b>
Stazione di servizio	1.000	1.800	3.000
Stazione di rifornimento	800	1.500	2.000
Chiosco	400	700	1.000

Non sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale ricadenti all'interno o ai margini di zone sottoposte a vincoli di tutela derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati (Piano Territoriale Paesistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) solo se espressamente previsto dalle Norme dei relativi piani, in luoghi antistanti o limitrofi a zone omogenee A ed a edifici di valore storico-testimoniale di cui agli Art. t. 51 e 52 delle presenti norme; per gli interventi esistenti in tali zone è consentito l'intervento di modifica degli impianti stessi, non sono consentiti interventi di potenziamento e concentrazione, così come definiti dalla Legge Regionale n° 33 del 18 agosto 1994.

Inoltre, a giudizio dell'Amministrazione Comunale e sentita la Commissione Edilizia, la richiesta di realizzazione di un impianto può essere rigettata nel caso si riscontri una localizzazione incongrua rispetto alla specifica situazione ambientale, ovvero, laddove siano presenti significative preesistenze edilizie, paesaggistiche o semplicemente vegetazionali, la cui fruizione o percezione ne risulterebbe compromessa.

E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazioni d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare se non espressamente previste dalle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Per destinazioni strettamente connesse si intende: stazione di servizio o di rifornimento per uso autotrazione costituita da costruzione edilizia contenente ufficio, servizi igienici, spazi di ricovero personale ed eventualmente una officina di emergenza, una zona di lavaggio per i veicoli e piccole attività commerciali e bar, limitate all'utenza automobilistica. Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al punto precedente o di autofficine autorizzate.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade statali e provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli enti interessati.

La presente norma stabilisce inoltre i seguenti criteri di indirizzo che hanno valore di prescrizione:

- a) arretramento dal ciglio stradale: le opere di pavimentazione e delimitazione del piazzale di servizio devono risultare ad una distanza minima di ml 3 (spazio necessario alla realizzazione di una pista ciclabile o di un pedonale con fascia di verde alberato, n.d.r.), fatti salvi i casi ove sia imposta una misura superiore, da considerare prevalente;
- b) sistemazione a verde ed inserimento ambientale: il rilascio della concessione è subordinato all'integrazione del progetto con una proposta di sistemazione paesaggistica ed ambientale nella quale siano indicate le modalità di schermatura totale su tre lati della stazione di servizio, da realizzare con elementi vegetali ed opere di modellazione del terreno;
- c) segnaletica: non sono consentite installazioni di tabelloni per pubbliche affissioni all'interno o nei pressi della stazione di servizio; la sola pubblicità consentita è quella indicante il tipo e la marca dei carburanti erogati, da prevedere con unico cartello bifacciale sostenuto da supporto posizionato all'interno della piazzola di servizio, con i medesimi limiti di arretramento dal ciglio stradale;
- d) fognature: separazione completa delle fognature per acque bianche e nere, con recapito delle acque pluviali preferibilmente in corso d'acqua superficiale; negli impianti in cui non sia presente o non sia possibile l'allacciamento alla pubblica fognatura si dovranno installare idonei impianti di depurazione delle acque nere;
- e) gli impianti di distribuzione carburanti nei quali si effettuino o siano previsti servizi di manutenzione e riparazioni meccaniche, integrazioni o ricambi degli oli, delle batterie o di altri liquidi lubrificanti o refrigeranti dovranno essere dotati di idonei locali o zone di stoccaggio dei prodotti da utilizzare e dei rifiuti derivanti da tali operazioni. I suddetti locali o zone di stoccaggio dovranno essere collocati in aree pavimentate e coperte, dotate di cordolo perimetrale, lontano da caditoie o pozzetti fognari. Inoltre dovranno essere rispettate le altre disposizioni previste dal D.Lgs n°22/97 e dal D.M. n°392 del 16/05/1996 in merito allo stoccaggio ed allo smaltimento o recupero degli oli esausti e degli altri rifiuti prodotti;

I nuovi impianti, comunque, dovranno essere realizzati in conformità alle normative tecniche vigenti, in particolare ai D.M. n°392 del 16/05/1996, al D.M. del Ministero dell'Ambiente del 20/10/1998 e al D.Lgs.n°22/97, e rispettare le eventuali ulteriori prescrizioni degli organi preposti USL/Arpa.

**Art.75 - Zona Speciale ex L.R. 38/98 per la rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture di tipo lineare**

Le zone di cui al presente articolo sono destinate alla delocalizzazione degli edifici esistenti soggetti a demolizione obbligatoria o giudicati oggettivamente incompatibili in conseguenza della realizzazione di infrastrutture di tipo lineare quali strade, ferrovie, elettrodotti, ecc., ai sensi di quanto disposto dalla L.R.38/98.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante piano d'insieme esteso all'intero comparto individuato graficamente nelle tavole di piano e redatto secondo i contenuti previsti all'art.82, punto a).

In ogni caso i nuovi edifici dovranno mantenere la stessa destinazione d'uso degli immobili da delocalizzare e non potranno prevedere un aumento rispetto alla superficie ed al volume esistenti.

A tal fine, la consistenza degli immobili esistenti dovrà essere certificata da un rilievo asseverato da un tecnico abilitato, teso a dimostrare lo stato di fatto legittimato degli edifici da delocalizzare.

Gli interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale dovranno in ogni caso osservare i seguenti parametri:

- Su = come definita dal Piano d'Insieme;
- Hmax = mt 10.50 se in zona urbana, mt 7.50 se in zona extraurbana;
- P1 e P3 come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art.122;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici; nel caso di costruzioni in prossimità di allevamenti od altre strutture specializzate si assumono le medesime distanze definite dagli art.95 e ss.;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv.2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;

La costruzione di annessi agricoli e strutture a destinazione produttiva sarà consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- Su = come definita dal Piano d'Insieme;
- Hmax = mt 10.50 se in zona urbana, mt 7.50 se in zona extraurbana;
- P1 e P3 come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo art.122;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla Tav. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a mt. 7,5.

Le tavv.2 identificano con apposito perimetro le zone sottoposte alla disciplina del presente articolo.



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

### **Art.76 - Il territorio agricolo<sup>1</sup>**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, le zone omogenee "E" sono parti del territorio comunale destinate prevalentemente ad usi agricoli, ovvero da recuperare a tali attività produttive, o destinate ad usi direttamente connessi con la produzione agricola o con essi compatibili.

In queste zone il PRG disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

### **Art. 77 - Classificazione delle zone omogenee "E"**

Il PRG classifica le zone agricole tenuto conto:

- delle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio;
- delle esigenze del suo corretto uso agricolo;
- dei vincoli di natura urbanistica.

Alle diverse zone omogenee fanno riferimento prescrizioni e limitazioni specifiche di cui ai commi successivi.

La classificazione delle zone comprende:

### **Art. 78 - Zone agricole normali "E.1"**

Il PRG individua come zone agricole normali le parti del territorio comunale destinate a confermare e sviluppare le proprie specifiche potenzialità produttive agricole in funzione dei più opportuni usi agricoli esistenti o potenziali del suolo. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di cui agli Artt.80 e ss. delle presenti norme.

### **Art. 79 - Zona agricola di rispetto dell'abitato "E.2"**

Il PRG individua come zona agricola di rispetto all'abitato quelle aree, contermini al centro abitato o alle previsioni di espansione di esso, nell'ambito delle quali sono necessarie particolari precauzioni nell'esercizio dell'attività agricola a tutela delle esigenze indotte dalla prossimità e dallo sviluppo dell'insediamento urbano.

In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di cui agli Artt.80 e ss., con l'esclusione di nuove costruzioni di edifici agricoli adibiti ad allevamenti di tipo familiare, aziendale ed industriale o ampliamenti di allevamenti di tipo industriale già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come definiti dal successivo Art. 94 e ss..

In tale zona è inoltre vietata:

- la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
- l'installazione di serre fisse intensive così come definite all'art.103 delle presenti norme.
- la costruzione di laghetti di pesca sportiva e maneggi scoperti.
- lo spandimento agronomico in pressione dei liquami zootecnici;

Per i soli ambiti indicati con la simbologia D1 nella Tavola 2.2 – Destinazioni di Zona del PRG, corrispondenti alle proprietà aziendali annesse all'allevamento suinicolo posto all'interno del nucleo abitato del borgo rurale di Stiolo, è ammessa la delocalizzazione dell'impianto stesso, attraverso un intervento di nuova costruzione di un edificio avente le caratteristiche tipologiche e strutturali conformi con il tessuto agricolo di riferimento, nel rispetto dei seguenti parametri:

- SU max ammissibile = mq. 750, pari al carico dimensionale dell'impianto da dismettere;
- D1 = ml 10,00 dai confini di proprietà
- D3 = ml 25,00 dagli edifici ad uso abitativo
- D4 = ml 60,00 dalle strade
- H = ml 6,50 di altezza massima ammissibile

Contestualmente all'intervento di delocalizzazione del succitato impianto, anche attraverso il rilascio di 2 distinti titoli abilitativi, dovrà essere realizzato l'intervento di recupero a fini residenziale del contenitore esistente dismesso delle originarie funzioni zootecniche, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 58 delle presenti norme, riferite ai complessi rurali posti in Zona Omogenea B.1 – Residenziali di Completamento,

---

<sup>1</sup> Tutto l'articolato relativo alle Zone agricole E ha ripreso in parte importante il lavoro svolto dall'Architetto Mario Casarini, progettista della Variante per le zone agricole del Comune di Correggio, adottata il 26 marzo 1998. Le differenze più sostanziali sono dovute alla diversa metodologia con cui è stato condotto il rilievo degli edifici rurali di interesse storico-testimoniale.

caratterizzati da un grado di integrità alto e medio (1 e 2).

Il titolo abilitativo per l'attuazione dell'intervento di delocalizzazione è subordinato al preventivo rilascio dell'assenso edilizio per il recupero a fini abitativi del manufatto esistente; conseguentemente, anche il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del nuovo impianto è altresì subordinato al preventivo rilascio del medesimo atto nei confronti dell'intervento sul fabbricato esistente.

#### **Art. 80 - Interventi ammessi**

Nelle zone agricole sono ammessi tutti gli interventi compresi nei Casi di Intervento di cui ai successivi Artt.82 e ss., con le limitazioni e specificazioni proprie relative a:

- ogni singola zona;
- caratteristiche del Complesso Rurale;
- caratteristiche del richiedente.

Gli indici urbanistici fissati dagli Artt.82 e ss. delle presenti norme possono essere superati in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale dove gli incrementi dei parametri edilizi-urbanistici devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive aziendali. Per la formazione del PSA si rimanda all'Art.108 e ss. delle presenti norme.

#### **Art. 81 – Definizioni**

##### **1) Unità minime aziendali (U.M.A.)**

Per Unità Aziendale si intende l'unità tecnico-economica costituita da terreni agrari, anche di appezzamenti non contigui o di proprietà diverse, purché il possesso e l'uso siano determinati da titolo legalmente riconosciuto, che formano una struttura economica agraria unitaria organizzata per la coltivazione agraria e/o la produzione agraria-zootecnica in genere.

Le Unità Aziendali possono essere edificate e cioè comprendere anche l'Insediamento Rurale, oppure non essere edificate. Ad ogni Unità Aziendale possono corrispondere più insediamenti rurali. L'Unità Aziendale rappresenta l'unità minima di intervento urbanistico.

##### **2) Complesso Rurale (IR)**

Per Complesso Rurale si intende l'edificio o l'insieme di edifici correlati tra loro da unica area di sedime o pertinenza ed organizzati per la residenza e/o la coltivazione del fondo agricolo e non.

I Complessi Rurali possono dunque comprendere più edifici anche costruiti in epoche diverse e rappresentano l'unità minima edilizia di intervento in zona agricola.

Il perimetro del Complesso Rurale è definito in uno dei tre modi seguenti:

- come particella o insieme di particelle catastali risultanti dalle mappe del NCT o del NCEU o censite come fabbricati residenziali, rurali, corti e proprie aree di pertinenza, distinte dal circostante terreno agrario e accessibili autonomamente dalla rete viaria comunale vicinale o interpoderale;
- come aree su cui giacciono edifici e loro pertinenze, di fatto sottratta alla coltivazione agraria, desunta dalla lettura della Carta Tecnica regionale in scala 1: 5.000;
- come delimitazione dedotta da rilievi diretti.

Gli insediamenti rurali possono essere privi di fondo agricolo.

##### **3) Superficie Agricola Fondiaria (S.A.F.)**

Per Superficie Agricola Fondiaria (S.A.F.) si intende tutta l'estensione del fondo o dei fondi che costituiscono l'Unità Aziendale compresa l'area dei Complessi Rurali se esistenti.

##### **4) Titolo di possesso**

Il titolo di possesso delle Unità Aziendali è definito nel seguente modo:

- proprietà (persona fisica, società);
- affitto;
- usufrutto ;
- altro titolo di godimento reale.

##### **5) Forma di conduzione**

La forma di conduzione delle Unità Aziendali è definita nel modo seguente:

- diretta familiare;
- diretta mista (familiare/salariato);
- salariato;
- cooperativa;
- associativa.

## **6) Destinazioni d'uso degli edifici e utilizzazioni compatibili nelle aree agricole**

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione delle presenti norme, gli edifici e le aree costituenti il Complesso Rurale sono destinati alle seguenti funzioni:

### **6.1) Agricole per tutti gli edifici**

- A)** Residenza e relativi servizi quali autorimesse, ripostigli, cantine, destinata agli Operatori Agricoli Qualificati (UdT: d.1.1)
- B)** Magazzini e depositi per attività produttive di tipo aziendale, interaziendale e industriale quali: fienili, depositi prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari ecc. (UdT: d.2);
- C)** Stalle per allevamenti di tipo familiare, aziendale, interaziendale ed industriale (UdT: d.3, d.4);
- D)** Caseifici;
- E)** Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli e attrezzature a servizio dell'agricoltura (centri macchine) (UdT: d.2);
- F)** Attività ricettive agrituristiche (L. 730/85, L.R. 8/87) (UdT: d.9);
- G)** Attività di vendita di prodotti agricoli in strutture aventi le caratteristiche degli esercizi di commercio al dettaglio di vicinato (UdT: b.2.1);
- H)** Attività di vendita e stoccaggio di prodotti per l'agricoltura nei fabbricati dei centri macchine esistenti in strutture aventi, per la parte destinata ad effettiva superficie di vendita, le caratteristiche degli esercizi di commercio al dettaglio di vicinato (UdT: b.2.1);

Tali destinazioni d'uso sono ricavabili sia all'interno del volume di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sia con l'ampliamento dei medesimi o la nuova costruzione.

### **6.2) Non agricole per edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili (grado di integrità 1-2-3)**

- A)** Residenza permanente o stagionale e relativi servizi quali autorimesse, ripostigli, cantine (UdT: a.1).
- B)** Laboratori artigianali di produzione di beni artistici e tradizionali di cui all'elenco in allegato al D.P.R. 1202/56, così come sostituiti dal D.P.R. n° 537 del 08/06/1964, a conduzione familiare (UdT: b.3.3, c.1).
- b3.3** Rimesse di automezzi ed attrezzature per attività di motoaratura e di contoterzista oltre ad officine artigianali per la riparazione di mezzi ed attrezzature agricole.
- b4.6** Attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero
- C)** Attività terziarie di servizio di seguito elencate :
  - c.1** studi professionali ed artistici (UdT: b.1);
  - c.2** attività ricreative per il tempo libero (UdT: b.4.4, b.4.6);
  - c.3** centri per l'istruzione e o l'assistenza gestiti da Enti pubblici o privati legalmente riconosciuti, per i quali l'Amministrazione comunale con apposita delibera consiliare riconosca l'opportunità dell'insediamento nell'ambito territoriale comunale (UdT: b.4.1, b.4.5);
  - c.4** pubblici esercizi per la ristorazione: ristorante, tavola calda, pizzeria e similari (UdT: b.2.6);
  - c.5** pubblici esercizi per la somministrazione di bevande: bar, caffè, gelateria, pasticceria e similari (UdT: b.2.6);
  - c.6** uffici, sale di rappresentanza, sedi di associazioni e simili;
  - c.7** custodia di animali e servizi veterinari (UdT: b.4.2);
- D)** Magazzini e depositi di materiali e sostanze non inquinanti o pericolose (UdT: b.2.8);
- E)** Attrezzature sportive a stretto servizio della residenza e/o locali di servizio funzionali a dette attrezzature (UdT: b.4.7);
- G)** Locali accessori e/o di servizio a laghetti per pesca sportiva e maneggi scoperti (UdT: d.10);
- H)** Attività ricettive di turismo rurale (UdT: d.9).

Tali destinazioni d'uso, salvo quanto disposto per le attività b3.3 come espressamente indicato negli articoli successivi, sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e sono consentite nel rispetto degli indirizzi vigenti in materia di tutela ambientale.

### **6.3) Non agricole per edifici non riconoscibili (edifici classificati NR e edifici non riconoscibili all'interno di altri complessi rurali)**

- A)** Residenza permanente o stagionale e relativi servizi quali autorimesse, ripostigli, cantine, solo se già presenti alla data di adozione delle presenti norme (UdT: a.1);
- B)** Magazzini e depositi di materiali e sostanze non inquinanti o pericolose (Udt: b.2.8);
  - b3.3** Rimesse di automezzi ed attrezzature per attività di motoaratura e di contoterzista oltre ad officine artigianali per la riparazione di mezzi ed attrezzature agricole,

- b4.6** Attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero
- C)** Pensione per animali e veterinaria (UdT: b.4.2);
- D)** Attrezzature sportive a stretto servizio della residenza e/o locali di servizio funzionali a dette attrezzature (UdT: b.4.7);
- E)** Locali accessori e/o di servizio a laghetti per pesca sportiva e maneggi scoperti (UdT: d.10);
- F)** Laboratori artigianali di produzione di beni artistici e tradizionali di cui all'elenco in allegato al D.P.R. 1202/56, così come sostituiti dal D.P.R. n. 537 del 09.06.1064, a conduzione familiare (UdT: b.3.3, c.1);
- G)** Attività terziarie di servizio di seguito elencate:
- g.1** Studi professionali ed artistici (UdT: b.1.1);
- g.2** Centri per l'istruzione e/o l'assistenza gestiti da Enti pubblici o privati legalmente riconosciuti, per i quali l'Amministrazione Comunale con apposita delibera consiliare riconosca l'opportunità dell'insediamento nell'ambito territoriale comunale (UdT: b.4.1, b.4.5);
- g.3** Pubblici esercizi per la ristorazione: ristorante, tavola calda, pizzeria e similari (UdT: b.2.6);
- g.4** Pubblici esercizi per la somministrazione di bevande: bar, caffè, gelateria, pasticceria ed attività analoghe (UdT: b.2.6);
- H)** Attività Ricettive di turismo rurale (UdT: d.9).

Tali destinazioni d'uso, salvo quanto disposto per le attività b3.3 come espressamente indicato negli articoli successivi, sono ricavabili esclusivamente all'interno del volume di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sempre che l'intervento di insediamento di dette funzioni non necessiti di opere tali da modificare in termini sostanziali l'impianto strutturale, la sagoma dell'edificio e le sue unità prospettiche e sono consentite nel rispetto degli indirizzi vigenti in materia ambientale.

Con l'intervento atto ad insediare le nuove funzioni:

- dovrà essere prevista la completa rimozione di eventuali superfetazioni, non solo riferite all'edificio oggetto di intervento ma ovviamente estese ad ogni manufatto ricompreso nel complesso rurale di riferimento;
- dovranno essere assunte tutte le procedure in materia di superamento delle barriere architettoniche, tanto riferite agli ambiti interni all'edificio, quanto per ciò che attiene agli spazi esterni di percorrenza pedonale;
- dovrà essere oggetto di riattamento o completo rifacimento l'intero sistema impiantistico che, oltre al fabbricato da trasformare, relativamente alle opere di smaltimento fognario e di illuminazione esterna dovrà interessare l'intero complesso;
- dovrà essere prevista in sede progettuale e realizzata in fase operativa, la dotazione inerente i parcheggi pubblici P1 e privati P3 così come espressamente indicata all'art. 122 delle presenti norme, in ragione delle funzioni da insediare, fermo restando che non possono essere ammessi procedimenti di monetizzazione e che per quanto attiene i parcheggi privati P3, gli stessi potranno essere anche interamente realizzati in spazi scoperti.

#### **6.4 ) Utilizzazione delle aree agricole**

Nelle aree scoperte esterne al perimetro dei Complessi Rurali sono compatibili solamente le seguenti utilizzazioni:

- ordinaria coltivazione del suolo, attività selvicolturali, attività di pascolo, caccia e pesca, itticoltura, orticoltura;
- depositi a cielo aperto di prodotti o materiali agricoli nella misura strettamente necessaria alle esigenze tecnico-agronomiche dell'azienda agricola;
- infrastrutture di servizio alla mobilità pedonale, ciclabile, equestre e meccanizzata, opere idrauliche e di captazione, adduzione e distribuzione delle acque, potabili e non, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, impianti di depurazione dei reflui civili e zootecnici, ecc. nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie;
- serre fisse con carattere permanente oltre il ciclo colturale.
- bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici destinati ad uso agronomico mediante spandimento o altre tecniche agrarie, platee cisterne e opere edili simili atte allo stoccaggio provvisorio dei liquami o reflui zootecnici destinati agli usi di cui sopra.
- laghetti di pesca sportiva e maneggi scoperti.

Nell'ambito delle suddette attività è consentito operare modeste modificazioni dello stato dei luoghi, con l'obiettivo di realizzare miglioramenti delle caratteristiche agricole dei terreni a fini colturali, mentre rimane tassativamente vietata l'asportazione di terreni finalizzata alla loro commercializzazione parziale o totale e/o ad un utilizzo degli stessi tale da causare alterazione della natura agricola del fondo.



## 7) **Soggetti attuatori**

I soggetti attuatori del PRG nelle Zone Agricole sono definiti nei seguenti modi:

### 7.1) **Operatori Agricoli Qualificati**

- Coltivatori diretti proprietari ed affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro, così come definiti dall'Art.48 della legge n. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni.
- Coltivatori aventi la qualifica di Imprenditori Agricoli a Titolo Principale ai sensi del primo comma dell'Art.7 della L.R. 5 maggio 1977 n° 18 (e dell'Art.12 della legge n. 153/75), oltre a:
  - proprietari conduttori in economia e suoi famigliari;
  - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alle LL. n. 756/64 e n. 11/71;
- Cooperative agricole di conduzione bracciantile e forme associate assimilabili;
- Proprietari concedenti, in quanto richiedenti il titolo ad intervenire in funzione delle esigenze della azienda agricola, dei coltivatori diretti e dei conduttori interessati, il tutto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo ai sensi del successivo art. 84 delle presenti norme;
- Famigliari discendenti diretti entro il secondo grado di parentela nei confronti dell'imprenditore rurale a titolo principale (figli o nipoti) che vivono nello stesso nucleo familiare dello stesso imprenditore (o all'interno del complesso rurale di pertinenza dell'azienda agricola di riferimento) che, pur svolgendo come attività principale altre mansioni, partecipano attivamente all'attività aziendale agricola di famiglia;

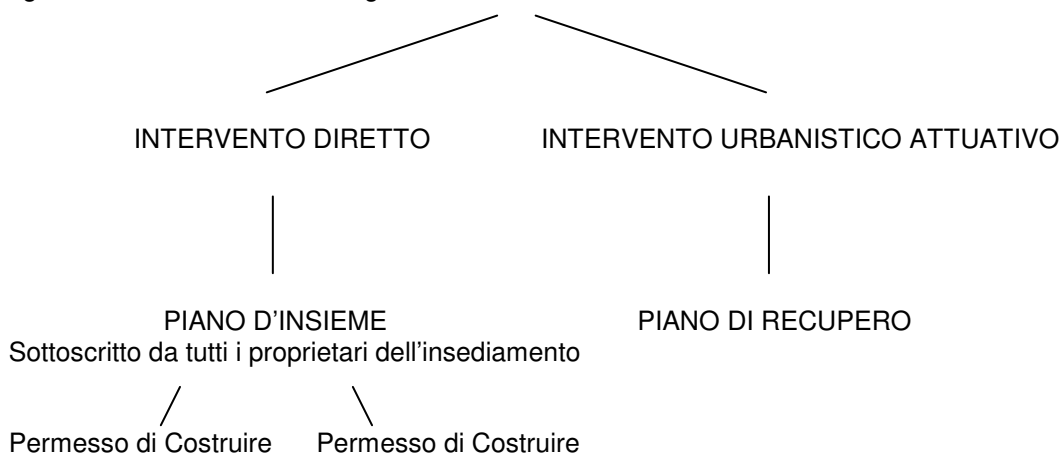
### 7.2) **Operatori Non Qualificati**

Tutti gli altri soggetti diversi dai precedenti di cui al punto 7.1.

Agli Operatori Non Qualificati è vietata la nuova costruzione di edifici ad uso abitativo, mentre é consentito il recupero a scopo residenziale dei fabbricati esistenti con le limitazioni previste dalle presenti norme e dai singoli casi d'intervento; a quei soggetti che, pur non essendo Operatori Agricoli Qualificati, svolgono attività riconosciuta e certificata di Motoaratori, Contoterzisti e Artigiani Riparatori di Macchine Agricoli, tale da dimostrare che oltre il 50% del proprio tempo e del proprio lavoro è svolto a favore di uno o più soggetti di cui al precedente punto, è consentito il riuso di manufatti esistenti e/o la nuova costruzione di edifici con funzione di rimessa automezzi ed officina riparazioni, il tutto nei termini e nei limiti di cui al successivo art. 102 del presenti norme.

## **Art. 81/bis – Modalità di attuazione degli interventi**

Nelle zone agricole, a seconda dell'entità gli interventi sono attuabili tramite:



Sono attuabili esclusivamente tramite Piano di Recupero gli interventi finalizzati al recupero per funzioni extra-agricole di complessi rurali articolati (numerosi edifici, diverse funzioni, notevoli dimensioni) quando si riscontra almeno una delle seguenti condizioni:

- previsione di più di 6 alloggi
- volumetria complessiva superiore a 4.500 mc.
- Il piano di recupero dovrà conformarsi alle seguenti prescrizioni:
- Potrà prevedere il recupero a scopi residenziali dei soli edifici riconoscibili, cioè che presentano caratteristiche storico-tipologiche tipiche dell'architettura rurale;
- Potrà prevedere il recupero di parte degli altri volumi come servizio delle funzioni principali;
- Dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dell'insediamento;

- Dovrà prevedere la realizzazione delle eventuali opere di mitigazione degli impatti negativi che l'insediamento potrà provocare.

#### **Art. 82 - Norme generali riguardanti tutti i casi d'intervento**

Per qualsiasi caso d'intervento previsto dalle seguenti norme operato da qualsiasi soggetto attuatore é previsto:

##### **a) Piano d'Insieme**

A tutti i tipi di intervento edilizio, ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e alle modifiche interne, occorre anteporre un elaborato planimetrico in scala opportuna dell'intera Unità Aziendale e del Complesso Rurale che evidenzii i seguenti elementi:

- definizione e perimetrazione della Unità Aziendale con evidenziati tutti gli elementi caratterizzanti l'impianto storico territoriale quali: strade, strade poderali ed interpoderali, carreggiate, canali di scolo e di irrigazione, cancelli, pilastri d'ingresso, tabernacoli, edicole, pozzi e qualsiasi altro manufatto presente nell'ambito o nell'intorno dell'Unità Aziendale, nonché le piantate, i filari, le siepi e gli elementi arborei isolati che siano testimonianza dell'impianto storico del territorio agricolo in oggetto;
- definizione e perimetrazione dell'area del Complesso Rurale e rilievo planimetrico schematico di tutti gli edifici presenti, avendo cura di indicare il processo evolutivo dello stesso (tanto per l'area, quanto per i fabbricati facenti parte del Complesso) a far tempo dall'insediamento dell'impianto originale sino allo stato riconosciuto in sito;
- indicazione delle destinazioni d'uso di tutti gli edifici presenti e facenti parte del Complesso Rurale;
- assetto planimetrico di progetto del Complesso Rurale che evidenzii l'utilizzo o le possibilità di riuso di tutto il volume già esistente prima di procedere ad ampliamenti o nuove costruzioni. La collocazione di nuovi corpi di fabbrica od ampliamenti di quelli già esistenti assume come riferimento la configurazione di insediamento a corte.
- demolizione obbligatoria di tutte le strutture precarie presenti nel Complesso Rurale (tettoie, box in lamiera, strutture pericolanti) che, qualora autorizzate o condonate, potranno essere oggetto di ricostruzione in muratura a parità di superficie utile esistente. L'eventuale ricostruzione dovrà risultare coerente, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro dell'Insediamento Rurale, con la configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali;
- valorizzazione, recupero e restauro di tutti gli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio in precedenza elencati nonché dei parchi, residui di parco o sistemi vegetazionali esistenti, ovvero nuova sistemazione di spazi adibiti a verde al successivo Art.83;
- individuazione delle aree esterne di parcheggio per gli usi non agricoli previsti dalle presenti norme;
- individuazione di almeno un posto auto coperto per ogni alloggio di progetto da ricavare nei volumi esistenti con l'eccezione degli edifici riconoscibili come edifici residenziali della tipologia "B" ("casa padronale" degli edifici ad elementi funzionali separati).

Qualora si intervenga su complessi rurali articolati (complessi rurali ospitanti diverse funzioni, complessi rurali di notevoli dimensioni) o con progetti che implicano cambiamento di destinazione d'uso per interi edifici o porzioni notevoli di edifici, il piano d'insieme ai sensi dell'art. 81/bis, è sostituito da un Piano di Recupero.

Gli interventi devono essere orientati alla conservazione e valorizzazione degli edifici riconoscibili e caratterizzanti il complesso rurale, secondo le indicazioni contenute negli artt.88, 89 e 90, commi 2, delle presenti normative.

E' pertanto prevista la demolizione:

- delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo
- e di tutte le strutture, anche se autorizzate o condonate,

che alterino la leggibilità dell'edificio con possibile ricostruzione in muratura, a parità di superficie utile esistente, solo nel caso in cui tali strutture siano legittimate e/o congrue nei confronti della documentazione tecnica agli atti dei servizi comunali di Edilizia Privata.

L'eventuale ricostruzione dovrà risultare coerente, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale, con la configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive

formali e compositive tradizionali.

A fronte della motivata necessità di un intervento di natura parziale su un complesso rurale riconosciuto, lo stesso potrà essere assentito alle seguenti condizioni:

- il progetto, anche se limitato ad ambiti parziali delle sezioni edificate, dovrà essere comunque corredato di puntuali elaborati grafici di rilievo dell'intero complesso rurale definiti e redatti in termini analitici sotto il profilo plano-volumetrico, accompagnati da circostanziata documentazione fotografica e da referto relazionale di dettaglio delle caratteristiche del complesso stesso e di individuazione di eventuali superfetazioni e/o parti incongrue;
- lo stesso progetto ed il referto relazionale di cui sopra dovranno definire ed individuare uno schema plani-volumetrico ed un ipotesi di intervento di massima inerente l'intero complesso, con particolare riferimento alla identificazione dei distinti stralci di attuazione ed alle proposte di intervento su eventuali superfetazioni e/o parti incongrue da realizzarsi con l'attuazione stessa dei singoli stralci;
- ogni singolo progetto di attuazione per stralci di intervento del recupero del complesso deve comunque essere esteso almeno ad un'unità minima riferibile al singolo edificio (inteso come tale sotto il profilo dell'impianto originario) che, attraverso l'intervento stesso, dovrà essere completamente recuperata ed epurata dalle superfetazioni ivi contenute.

Qualora con l'intervento sul Complesso Rurale si dovesse rendere necessario intervenire sulla relativa area di pertinenza, dovrà essere garantita:

- una superficie fondiaria minima di mq 1.000, nel caso di Complesso Rurale costituito di un solo edificio, di mq 1.500, quando lo stesso Complesso si componga di 2 sezioni edificate, di mq 2.000, laddove di fronte ad un contesto di 3 o più fabbricati;
- un uso degli spazi coerente con le funzioni e le caratteristiche dei manufatti insediati (esistenti e di progetto) oltre che rispettoso del contesto territoriale e del tessuto agricolo locale;
- una permeabilità degli spazi scoperti non inferiore al 90% della superficie fondiaria dedotta dei fabbricati esistenti e di progetto, dando atto che una pavimentazione in ghiaia naturale è da ritenersi totalmente permeabile,

fermo restando che sulla congruità tipologica e dimensionale della proposta di variazione dell'area stessa dovrà esprimersi la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Per la individuazione delle aree soggette a piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive previste dal presente articolo al punto b) occorrerà predisporre una planimetria in scala adeguata indicante lo schema di piantumazione, l'elenco delle essenze prescelte e la verifica del calcolo delle superfici.

#### **b) Piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive**

A seguito di qualsiasi intervento edilizio con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria o di modifiche interne, occorrerà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari al tre per cento (3%) della Superficie fondiaria dell'Unità Aziendale.

Nel solo caso in cui il fondo sia coltivato esclusivamente a frutteto o vigneto specializzato o altre colture arboree specializzate la quantità di area di piantumazione sarà ridotta all'uno per cento (1%) della Superficie fondiaria dell'Unità Aziendale.

Le aree o fasce di piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive dovranno essere preferibilmente reperite all'esterno del perimetro del Complesso Rurale, si estenderanno preferibilmente lungo il confine del fondo, lungo i corsi d'acqua o all'interno delle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua e del canale ecologico del Cavo Tresinaro) e comunque saranno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le nuove piantumazioni dovranno essere formate scegliendo essenze autoctone o naturalizzate.

Le eventuali aree già piantumate o i singoli esemplari arborei ed arbustivi, con l'esclusione di quelli inseriti nel perimetro del Complesso Rurale, potranno essere portate a deduzione della quota di cui sopra.

Detta dotazione di verde aggiuntiva dovrà essere reperita una sola volta nell'arco di validità delle presenti norme anche se gli interventi sono più di uno e dovrà essere approntata prima della fine dei lavori del primo intervento edilizio ammesso.

#### **c) Recupero di spazi a scopo residenziale:**

Gli edifici del Complesso Rurale possono essere integralmente recuperati a scopo residenziale alle seguenti condizioni:

- che siano identificati nelle Tav.2 del PRG come edifici o annessi agricoli, quali stalle fienili, barchesse, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, appartenenti a complessi agricoli aventi un grado di integrità del complesso alto, medio e basso (1-2-3) o anche nel caso di immobili privi di classificazione, purché siano stati completamente ultimati e resi agibili entro il 31.12.2010;
- il recupero a fini residenziali dei fabbricati caratterizzati da un grado di integrità 3, è assoggettato

alla stesura di puntuale progetto che evidenzi:

- i caratteri tipologici dell'edificio stesso (anche laddove celati o rimossi in ragione dello scarso grado di conservazione) e ne disponga un adeguato recupero,
- le eventuali superfetazioni nei confronti dell'impianto originario e, laddove non congrue con il resto dell'edificio e ne disponga la completa rimozione;
- per i fabbricati esistenti sul territorio a far tempo dal 1942, è consentito il completo recupero a fini abitativi con i limiti e le indicazioni di cui al punto successivo del presente articolo; di contro, per gli edifici il cui periodo di realizzazione, ultimazione ed effettiva agibilità sia ricompreso tra il 1942 ed il 31.12.2010 (anche nel caso di immobili sprovvisti di adeguata classificazione), l'utilizzo ed il recupero ad uso abitativo è ammesso sempre che:
  - gli edifici oggetto di intervento non rappresentino la prescritta dotazione urbanistica in materia di parcheggi privati P3 o la quota ammessa di vani di servizio (autorimesse, cantine, lavanderie, deposito attrezzi da giardino, centrali termiche, etc.) di pertinenza specifica a residenze già insediate nel complesso di riferimento,
  - gli immobili su cui intervenire risultino coerenti per quanto attiene al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale, abbiano una configurazione tipologica adeguata alla tradizione rurale locale e, ancora più specificatamente, al Complesso Rurale di riferimento (ad elementi contigui o giustapposti, ad elementi separati e/o a corte) ed inoltre, mostrino evidenti le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali;
- nel caso di edifici sprovvisti di classificazione:
  - a fronte di una loro precaria condizione statica, testimoniata da puntuale referto redatto da tecnico abilitato, comunque tale da non consentirne il recupero attraverso le tecniche ordinarie del restauro,
  - in presenza di un organismo incoerente sotto il profilo della collocazione planimetrica, dell'impianto tipologico o dell'unitarietà dei prospetti anche aggravata dall'eventuale presenza di evidenti superfetazioni,

è consentito il recupero a fini residenziali attraverso un progetto di ricomposizione tipologica anche grazie ad un intervento di demolizione e ricostruzione dell'impianto originale, fermo restando che il progetto di nuova costruzione del futuro manufatto e/o complesso dovrà:

- rispettare i termini volumetrici delle strutture esistenti da misurarsi vuoto per pieno ed escludendo dal computo le superfetazioni che lo stesso progetto avrà individuato come tali;
  - ripristinare correttamente la configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo;
  - disporre la completa rimozione di eventuale superfetazioni il cui carico dimensionale (calcolato tanto in termini di superficie, quanto in ragione de volume vuoto per pieno), non potrà essere recuperato con il progetto medesimo.
- che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici, sia ricavato un numero massimo di alloggi definito in ragione di n. 1 unità abitativa (comprensiva delle proprie pertinenze e/o dei vani di servizio) ogni 350 mc di volumetria vuoto per pieno del manufatto oggetto di recupero, arrotondando all'intero più vicino;

per gli interventi che generano più di quattro alloggi si applicano le prescrizioni di cui all'art. 57 ed i parametri edilizi seguenti:

D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà;

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;

D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale; nel caso di allevamenti od altre strutture specializzate si assumono le medesime distanze definite dagli art. 94 e ss.;

D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv.2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;

H = altezza dell'edificio esistente se in aderenza, ml. 7,5 se in corpo staccato;

Parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria: come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art.122;

Verde privato e/o condominiale: 15 mq/30 mq di S.f.. In ogni caso dovrà essere garantita la fruibilità di una quota non inferiore al 30% degli spazi di verde privato a servizio di tutte le unità abitative;

gli interventi che dovessero generare un numero di alloggi superiore alle 4 unità sono assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 57 delle presenti norme (Disciplina delle zone a

- prevalente destinazione residenziale), con riferimento particolare alle dotazioni comuni (gioco bimbi e stenditoio) ed esclusive (autorimesse e cantine), dando altresì atto che le unità abitative caratterizzate da accessi ed aree cortilive di pertinenza esclusiva (e non collegate o collegabili con gli spazi comuni dell'edificio), sono escluse da detto computo;
- gli interventi che dovessero generare un numero di alloggi superiore alle 6 unità sono assoggettati alla preventiva redazione e approvazione di progetto urbanistico di Piano di Recupero di cui agli artt. 9 ed 81/bis delle presenti norme;
- che gli alloggi così ricavati siano dotati ciascuno di un posto auto coperto interno ai fabbricati del Complesso Rurale. Detti posti auto dovranno essere ricavati:
    - prioritariamente negli edifici non riconoscibili dell'insediamento rurale;
    - in alternativa anche all'interno degli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili, a condizione che le aperture di ingresso non pregiudichino la corretta leggibilità delle facciate;
    - nel caso in cui, sentito anche il parere della Commissione Edilizia, risulti manifestamente impossibile ricavare posti auto all'interno degli edifici esistenti, senza pregiudicarne le caratteristiche architettoniche, sarà ugualmente ammesso il recupero degli spazi residenziali col reperimento di spazi di parcheggio scoperti all'interno dell'area pertinenziale;
  - che il richiedente si impegni a sottoscrivere atto unilaterale da allegare alla concessione o autorizzazione edilizia, valido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nel quale si dichiara consapevole che la zona urbanistica in cui si colloca l'intervento edilizio proposto è principalmente vocata alla produzione agricola e che pertanto le nuove destinazioni residenziali, o altre destinazioni extra-agricole consentite dalla presente normativa, non potranno in alcun modo porre limitazioni al corretto svolgimento delle attività agricole esistenti e future o al corretto svolgimento delle pratiche agronomiche esercitate per la coltivazione dei fondi o l'allevamento del bestiame .

Nel caso in cui l'edificio oggetto di recupero avesse originaria funzione abitativa, sarà esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli.

Nel caso in cui l'edificio oggetto di recupero avesse originaria funzione non abitativa, sarà comunque esclusa per un periodo di dieci anni la possibilità di realizzare nuovi edifici funzionali all'agricoltura per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli .

A garanzia del rispetto dei limiti all'edificazione di cui ai due commi precedenti, dovrà essere presentata apposita nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese dei soggetti interessati, contestualmente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

#### **d) Attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza**

Sono ammesse attrezzature fisse per il tempo libero (campi da tennis, piscine ecc.), a condizione che siano ad esclusivo servizio della residenza del Complesso Rurale o al servizio degli utenti delle strutture agrituristiche.

Non sarà consentita la costruzione di più di un'attrezzatura per ogni tipo, con un massimo di due tipi di attrezzature, che dovranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Le strutture di servizio di tali attrezzature (spogliatoi, servizi igienici, ripostigli, ecc.), dovranno essere collocate all'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G..

Non sarà consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salvo apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

#### **e) Irripetibilità degli interventi**

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici contenuti nelle presenti norme, per qualsiasi tipo di intervento, si intendono utilizzabili una sola volta nell'arco di validità del presente strumento urbanistico e sino alla saturazione degli indici previsti. Alla possibilità edificatoria massima garantita dai parametri urbanistici, dove previsti, occorre detrarre quella già esistente per ciascuna tipologia d'uso.

#### **f) Insediamenti rurali a specifica vocazione agricola**

Le tavole di piano classificano con apposita simbologia gli insediamenti rurali di interesse storico-testimoniale realizzati antecedentemente al 1942.

Per tutti gli altri edifici e complessi agricoli non compresi all'interno di tale classificazione il P.R.G. non consente destinazioni d'uso diverse da quelle agricole, al fine di tutelare ed incrementare la loro primaria

vocazione agricola e di evitare il frazionamento dell'unità aziendale, fatte salve le destinazioni d'uso non agricole in essere fino alla data di adozione del P.R.G..

#### **g) Parametri di salvaguardia ambientale**

Nei casi di destinazione d'uso che rientrano nella definizione di attività produttiva ai sensi della Delibera della Giunta Regionale n° 477 del 21/02/95, l'intervento di recupero o ampliamento é subordinato alla verifica, da parte dell'organo di controllo competente, della sussistenza dei requisiti previsti dalle normative di salvaguardia ambientale, secondo i procedimenti di notifica o autorizzazione vigenti.

Gli insediamenti civili dovranno adeguare il loro sistema di scarico alla normativa sulla tutela delle acque dall'inquinamento (L. 319/76 e L.R. 7/83 e successive modifiche e integrazioni), presentando nuova domanda di autorizzazione.

In particolare gli insediamenti civili con numero di vani superiore a 10 e gli scarichi a questi assimilabili provenienti da attività di produzione di beni o servizi, che non recapitano in pubblica fognatura, sono tenuti ad installare sistemi di depurazione ad ossidazione totale con ricircolo fanghi od altre tecnologie che nell'utilizzo si siano dimostrate di pari efficacia. Lo scarico dovrà recapitare in un corpo idrico che assicuri la presenza di adeguata portata durante tutto il periodo dell'anno.

Le fosse biologiche devono essere regolarmente manutenzionate provvedendo alla pulizia e rimozione dei solidi almeno una volta all'anno o con frequenza maggiore se necessario. Le operazioni di pulizia devono essere effettuate mediante idonee attrezzature senza dare luogo a fastidi od inconvenienti igienici per il vicinato o produrre inquinamento del suolo o delle acque. Gli effluenti devono essere conferiti ad impianti di depurazione mediante autospurgo autorizzato al trasporto di rifiuti. E' in ogni caso vietato smaltire scarichi non depurati provenienti da insediamenti civili mediante dispersione nel terreno tramite pozzi assorbenti o spandimento sul terreno agricolo.

I pozzi neri presenti all'interno di insediamenti civili esistenti o in corso di recupero a fini residenziali dovranno essere rimossi, bonificati dagli eventuali residui e smaltiti secondo le disposizioni vigenti.

Gli eventuali serbatoi, epigei o interrati, destinati alla detenzione di carburanti ad uso agricolo o civile realizzati anteriormente il 1973 dovranno essere rimossi, bonificati dagli eventuali residui e smaltiti secondo le disposizioni vigenti; i serbatoi realizzati in data successiva dovranno avere caratteristiche costruttive e grado di manutenzione conformi alla normativa vigente in materia.

#### **h) Parametri igienico-edilizi per il recupero residenziale degli edifici con alto o medio grado di integrità del complesso**

Per gli edifici ed i complessi agricoli che tipologicamente hanno mantenuto un alto o medio grado di integrità e siano sottoposti ad intervento di recupero o di ampliamento, ai sensi del successivo Art.86, e per i quali sia richiesto o proposto il mantenimento dei solai, ovvero sia richiesto o proposto di mantenere la posizione e il taglio delle finestre originali, in deroga al vigente Regolamento Edilizio e limitatamente ai parametri di seguito indicati, si applicano i seguenti parametri igienico-edilizi:

- altezza minima dei locali non inferiore a ml. 2,50;
- superficie di illuminazione e areazione dei locali non inferiore ad 1/12 della superficie di pavimento.

Nel caso di destinazione dei locali ad attività di preparazione, somministrazione e vendita di cibi e bevande e per i quali si applicano i parametri ridotti su esposti, si dovranno prevedere adeguati impianti di climatizzazione e depurazione dell'aria di ambiente e di illuminazione dei locali su parere degli Uffici preposti dell'Azienda Sanitaria Locale competente.

#### **Art. 83 - Particolari costruttivi di riferimento progettuale**

Si riporta di seguito l'elenco dei particolari e delle norme costruttive da osservarsi per gli interventi sugli edifici sia esistenti che di nuova costruzione così come previsti dai Casi di Intervento di cui agli artt.88, 89, 90).

##### **a) Sistemazione planimetrica**

I nuovi edifici saranno collocati secondo quanto previsto dal Piano d'Insieme così come definito dall'Art.81 delle presenti norme. Non sono consentiti movimenti di terra tali da creare sopralzi o collinette di contorno agli edifici esistenti o di nuova costruzione.

##### **b) Aree verdi**

I parchi, o i residui di parco ed ogni altro sistema vegetazionale devono essere tutelati, valorizzati ed adeguatamente conservati. Le nuove piantumazioni saranno realizzate scegliendo prevalentemente essenze autoctone o naturalizzate del territorio rurale padano e/o in conformità alle essenze già presenti nell'area.

##### **c) Area cortiliva**

Le pavimentazioni di spazi aperti di rispetto agli edifici dell'Insediamento Rurale, quali i cortili, le aie, i

marciapiedi, i porticati, gli androni devono essere conservate o ripristinate. Le nuove pavimentazioni saranno realizzate con soluzioni in uso nella tradizione locale: in cotto, in ciottolo, in pietra e non potranno rendere impermeabile più del 10% della estensione dell'area scoperta del Complesso Rurale, fermo restando che una pavimentazione in ghiaia naturale o in ciottolo deve considerarsi totalmente permeabile. Per particolari realtà produttive aziendali l'Amministrazione Comunale potrà concedere deroga al parametro di cui sopra su motivata richiesta.

#### **d) Recinzioni e Accessi**

Sono consentite chiusure a delimitazione del solo perimetro dei Complessi Rurali così come definiti dalle presenti norme che:

- per quanto attiene ai fronti diversi da quello stradale, potranno essere realizzate con reti metalliche sostenute da paletti in ferro o in legno, con la eventuale realizzazione di un cordolo di fondazione sporgente non più di 20 cm dal piano di campagna, per una altezza complessiva della recinzione stessa non superiore a ml 1,50,
- mentre sui fronti prospicienti la pubblica viabilità di accesso e svuoto, possono essere realizzate attraverso un cordolo di fondazione in cemento o in muratura della altezza massima di cm 40 dal livello stradale, da intonacare e tinggiare (facendo uso di materiali e tonalità cromatiche analoghe a quelle previste per il fabbricato residenziale del Complesso) e completate nella parte superiore da inferriate metallica, di un'altezza dal cordolo stesso non superiore a cm 110 (o comunque tale, da non superare, unitamente al sottostante cordolo, l'altezza massima di ml 1,50), dalle caratteristiche, disegno e tonalità cromatiche riconducibili alla tradizione locale.

Lungo le recinzioni metalliche che racchiudono l'Insediamento Rurale e sul perimetro stradale occorre provvedere alla piantumazione di siepi verdi arbustive e/o al completamento di filari alberati eventualmente esistenti; il progetto di recinzione deve prevedere, così come stabilito dall'Art. 81 delle presenti norme, il mantenimento degli accessi esistenti quando caratterizzati da manufatti con significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale. Nel caso di formazione di nuovo accesso e/o di intervento di riattamento e/o traslazione di quelli esistenti, la nuova proposta dovrà essere organicamente inserita e per forme e per materiali alle caratteristiche della zona agricola. Le nuove recinzioni e i nuovi manufatti di accesso al Complesso Rurale dovranno altresì rispettare le specifiche norme previste dal vigente Codice della Strada.

#### **e) Strutture verticali portanti**

I consolidamenti, i ripristini e i tamponamenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche delle strutture tipologiche originarie.

#### **f) Archi e volte**

I consolidamenti e i ripristini devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie preferibilmente con materiali tradizionali.

#### **g) Scale**

I consolidamenti, i ripristini e le sostituzioni previsti rispettivamente dai Casi di Intervento di cui al precedente Artt.88, 89, 90 avverranno nel rispetto dell'impianto morfologico e strutturale esistente preferibilmente con materiali tradizionali.

#### **h) Coperture e manti di copertura**

I consolidamenti, i ripristini e le sostituzioni delle coperture esistenti sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e strutturali esistenti. Non sono ammessi corpi tecnici che emergano al di sopra della falda della copertura. Eventuali nuove aperture in falda quali i lucernari sono ammessi solo nella dimensione minima necessaria all'accessibilità del tetto. Non sono ammessi terrazzi in falda. Nelle nuove costruzioni le coperture saranno a gronda costante e a falde non sfalsate con pendenza dal 35 al 40%, e manto di copertura in coppi.

E' inoltre prescritto l'utilizzo o la conservazione dei manti di copertura in coppi sugli edifici esistenti.

#### **i) Cornicioni e pluviali**

E' prescritta la conservazione ed il ripristino dei cornicioni esistenti così come previsto dai singoli Casi di Intervento di cui al successivo Art.86. In caso di rifacimento o ampliamento il nuovo cornicione dovrà rispettare le caratteristiche di quello originario ed essere realizzato con tecniche conformi. Grondaie e pluviali devono essere di norma a sezione tonda, in lamiera preverniciata o in rame e dovranno essere di forme e dimensioni coerenti con l'edificio su cui saranno installati.

#### **l) Aperture**

Le dimensioni delle finestre, anche nei nuovi interventi, dovranno mantenere i rapporti dimensionali tradizionali. Le aperture finestrate degli edifici di nuova costruzione, così come previsto dai singoli Casi di Intervento di cui all'Artt.88, 89, 90 saranno disposte con partiture simmetriche, allineate per piano e avranno scuri in legno ad ante.

Le nuove aperture sui fronti principali degli edifici con presenza di tipologia, avverranno con le dimensioni e le caratteristiche di quelle esistenti. Le finestre dovranno avere bancale in cotto o in cemento intonacato e potranno avere, se già presenti nell'edificio, cornici disegnate o a rilievo delle medesime caratteristiche di quelle presenti.

Le aperture finestrate degli ampliamenti di edifici, così come previsto dai singoli Casi di Intervento di cui all'Artt.88, 89, 90 si doteranno del tipo di infisso uguale a quelli già esistenti.

Ogni altra apertura, porte, portoni, ecc. dovrà osservare i medesimi criteri previsti per le finestre.

#### **m) Aperture di accesso**

Le grandi aperture di accesso all'organismo edilizio dovranno essere ad arco a tutto sesto, a sesto ribassato o a tre centri, o a piattabanda, in conformità al tipo edilizio su cui si opera o in analogia ad interventi già storicizzati sul medesimo tipo edilizio.

#### **n) Pensiline, tettoie e porticati**

In tutti i casi d'intervento su edifici esistenti riconoscibili non é consentita la nuova costruzione di pensiline, tettoie o porticati. Se già presenti questi elementi potranno essere conservati solo ed esclusivamente se facenti parte organica del tipo edilizio o se possono a questo essere ricondotte per forme materiali e tipologie anche mediante la demolizione e ricostruzione.

#### **o) Paramenti esterni ed intonaci**

I paramenti esterni devono essere trattati con intonaco civile liscio di tipo tradizionale, salvo eventuali zoccolature in cemento rustico o in pietra tradizionale, sono consentiti pure intonaci deumidificanti a base di calce.

Il mattone a vista è ammesso solo per gli edifici che originariamente presentavano questo tipo di paramento, o che abbiano storicizzato questo loro aspetto; non sono ammessi generalmente rivestimenti se non quelli originariamente preesistenti.

#### **p) Tinteggiature esterne**

Le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale. Sono escluse pitture di tipo sintetico lavabili con superficie lucida e/o a rilievo e al quarzo. I colori da usarsi nei paramenti e serramenti esterni devono essere quelli dell'ambiente tradizionale e saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le uniche tecniche di pittura consentite sono i tinteggi ad affresco, i tinteggi a base di calce con opportuni fissaggi e quelli a base di silicati minerali. Quando esistono tracce dei colori originari sia di fondo che di particolari di rilievo quali cornici, cornicioni, lesene, finte-finestre ecc. vanno riadottati.

#### **q) Comignoli**

Sono da realizzare nelle forme tradizionali, con la cura di scegliere detti comignoli in sintonia col tipo edilizio su cui si opera. Ad esempio non sarà ammessa la costruzione di camini prefabbricati in blocchi di cemento su edifici tipologicamente riconoscibili, così come non dovrà essere proposto un camino di tipo rustico su edifici di tipo novecentesco ove sarà preferibile l'installazione di comignoli in cotto, più consoni all'edificio stesso.

#### **r) Balconi**

E' esclusa la nuova costruzione qualsiasi tipo di balcone, anche in falda. Se preesistente detto elemento potrà essere mantenuto solo se in sintonia col tipo edilizio su cui si opera ad esempio balconcini su porta della loggia della casa padronale o balconi facenti parte organica del tipo novecentesco.

#### **s) Elementi in ferro**

le inferriate, ringhiere, cancelli ecc. di pregio devono essere conservati e ripristinati. Il tinteggio dovrà avvenire con colori tradizionali e concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. La loro riproposizione o sostituzione dovrà avvenire con elementi di disegno e foggia simili agli esistenti o cooptati da quelli prevalenti in zona e afferenti il medesimo tipo edilizio.

#### **t) Elementi decorativi vari**

Gli elementi decorativi che caratterizzano le parti esterne dell'edificio devono essere conservati e restaurati. In particolare occorre conservare: lapidi, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana smaltata o in cotto, meridiane, pietre con datazione, fontane, modanature in cotto, iscrizioni, mensole decorate, finte lesene e cornici disegnate, iscrizioni e vecchi toponimi riportati solo a tinteggio o in qualsiasi altra forma.

#### **u) Edifici in struttura prefabbricata**

Gli edifici di nuova costruzione realizzati con strutture prefabbricate con impiego di materiali da costruzione quali il calcestruzzo, l'acciaio, il cemento armato saranno eseguiti nel rispetto dei seguenti elementi:

- realizzazione accurata dei dettagli costruttivi dei prospetti esterni;
- disegno della tessitura muraria esterna, con particolare attenzione al rapporto formale fra pareti e



- strutture portanti, alla dimensione ed al posizionamento delle aperture;
- tinteggio dei prospetti esterni e di ogni loro elemento (cornicioni, cornici, pilastri, infissi, grondaie, elementi in ferro ecc.) compresi quelli privi di intonaco, quali i pannelli prefabbricati e le murature in blocchi di argilla espansa. La scelta del colore sarà concordata con l'Ufficio tecnico comunale e comunque rifletterà le dominanti cromatiche dell'ambiente locale;
- i tetti dovranno avere la pendenza tipica delle strutture tradizionali e i manti di copertura dovranno essere in laterizio.

E' inoltre fatto divieto di installare box prefabbricati in lamiera di ferro o di cemento, in quanto queste modeste costruzioni possono essere meglio risolte con l'uso di materiali tradizionali quali il laterizio.

E' consentita l'installazione di strutture metalliche ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili, a condizione che il richiedente si impegni con atto unilaterale d'obbligo, per se' o per altri aventi causa, al loro smantellamento in caso di cessato utilizzo e che in ogni caso siano smantellate dopo 10 anni dalla loro installazione; a seguito di formale richiesta da presentare ai competenti servizi tecnici del Comune prima della scadenza dei citati termini, è possibile richiedere il rinnovo del titolo alla installazione di detto manufatto per ulteriori 10 anni, a condizione che la stessa istanza sia accompagnata da:

- puntuale documentazione fotografica atta a testimoniare l'adeguato stato manutentivo del manufatto,
- relazione tecnica redatta da tecnico abilitato, attestante la conformità edilizia della stessa struttura,

fermo restando che il rilascio del nuovo titolo abilitativo al mantenimento di detto manufatto, fatte salve le condizioni come sopra citate, ovviamente non comporta la sottoscrizione di nuovo atto unilaterale d'obbligo.

Di contro, la sostituzione ex-novo della struttura esiste od un suo adeguamento dimensionale (in eccesso o in difetto), saranno trattati come interventi di nuova realizzazione.

Queste installazioni dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per tutto il periodo della loro durata. Dette installazioni, così come gli edifici realizzati in struttura prefabbricata dovranno essere adeguatamente mascherate da piantumazioni di essenze arboree a rapido accrescimento e ad alto fusto.

#### **v) Criteri progettuali per la piantumazione di nuove essenze arboree ed arbustive**

La nuova piantumazione dovrà ispirarsi alla più accurata progettazione ambientale in relazione soprattutto alle preesistenze sul fondo in oggetto o sulle aree confinanti e sarà eseguita nel rispetto dei seguenti elementi:

- privilegiare i criteri di sviluppo dei sistemi arborei presenti, quali filari, bordure o siepi prevedendo il loro equilibrato incremento;
- ispirarsi alle preesistenze storiche del territorio alberato presente nelle nostre zone, quali parchi padronali, piantate alberate, filari arborei od arbustivi ecc.;
- escludere gli impianti arborei o arbustivi monospecifici con finalità economiche quali vigneti, pioppeti, frutteti ecc.;
- formare filari, macchie, bordure o siepi lungo il perimetro stradale, di canali o in confine con altri fondi.

Il numero delle piante da porre a dimora sarà determinato e specificato in relazione allo sviluppo definitivo della chioma e alla quantità di spazio che la stessa richiederà proiettata a terra.

Di seguito si fornisce una lista indicativa e non esaustiva delle essenze autoctone o naturalizzate ed i metri quadrati di ingombro di ogni essenza da calcolare al fine della determinazione delle aree di nuova piantumazione per altre specie arboree o arbustive non comprese si opererà con criteri di analogia.

In ogni caso, la dotazione di nuove alberature dovrà essere costituita per almeno i due terzi da essenze arboree.

#### Lista delle essenze arboree autoctone o naturalizzate

#### sviluppo definitivo della chioma in mq.

Acer campestre (acero campestre)	60
Alnus glutinosa (ontano)	60
Celtis australis (bagolaro)	80
Carpinus betulus (carpino bianco)	60
Cercis siliquastrum (albero di giuda)	60
Fraxinus oxycarpa (frassino meridionale)	60
Fraxinus ornus (orniello)	60
Fraxinus excelsior (frassino comune)	80
Juglans regia (noce nostrano)	60

Malus sylvestris (melo selvatico)	30
Morus alba (gelso bianco)	60
Morus nigra (gelso nero)	60
Pyrus pyraeaster (pero selvatico)	30
Populus tremula (pioppo tremulo)	60
Prunus avium (ciliegio)	60
Populus alba (pioppo bianco)	80
Populus canadensis (pioppo ibrido)	80
Populus nigra (pioppo nero)	80
Populus nigra var. italica (pioppo cipressino)	30
Quercus pedunculata (farnia)	80
Quercus petraea (rovere)	80
Quercus pubescens (roverella)	60
Sorbus domestica (sorbo domestico)	30
Salix alba (salice bianco)	60
Salix babylonica (salice piangente)	60
Ulmus campestris (olmo campestre)	60
Ulmus minor (olmo minore)	60
Ulmus pumilia (olmo siberiano)	60
Tilia platyphyllos (tiglio)	80
Alberi da frutto	30

Lista delle essenze arbustive  
perimetrali e da macchia

sviluppo definitivo  
in mq. per ml. di siepe

Acer campestre (acero campestre)	10
Buxus sempervirens ( Bosso)	10
Carpinus betulus (carpino bianco)	10
Colutea arborescens (Vesicaria)	10
Cornus mas (corniolo)	10
Cornus sanguinea (sanguinello)	10
Corylus avellana (nocciolo)	10
Crataegus monogyna (biancospino)	10
Evonymus alatus (Fusaggine)	10
Elaeagnus angustifoliae (Olivello di Boemia)	10
Frangola alnus (frangola)	10
Hippophae rhamnoides (olivello spinoso)	10
Laurus Communis (Lauro)	10
Ligustrum vulgare (ligustro)	10
Prunus spinosa (prugnolo)	10
Rosa canina (rosa selvatica)	10
Rosa rugosa (rosa rugosa)	10
Salix alba (salice bianco)	10
Salix caprea (salicone)	10
Salix cinerea (salice nero)	10
Salix elaeagnos (salice di ripa)	10
Salix purpurea (salice rosso)	10
Salix viminalis (salice da vimine)	10
Spartium junceum (ginestra odorosa)	10
Tamarix gallica (Tamerice)	10
Ulmus campestris (olmo campestre)	10
Viburnum lantana (lantana)	10
Viburnum opulus (palla di neve)	10
Viburnum tinus (Lentaggine)	10
Sambucus nigra (sambuco)	10

Sono ammesse, inoltre, altre essenze arboree o arbustive caducifoglie non espressamente elencate, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico comunale.

#### **Art. 84 - Unità Minime Aziendali e Unità di Intervento Urbanistico**

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità, l'Unità di Intervento Urbanistico è costituita dalla Unità Aziendale e può comprendere sia terreni in proprietà che in affitto o altro titolo di godimento, sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

La superficie agricola fondiaria cui si deve fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione è quella in possesso del richiedente, (proprietà, affitto o altro titolo) al momento della richiesta di concessione.

Il richiedente dell'intervento, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti di cui ai successivi Artt.88 e ss. deve dimostrare, tramite apposite certificazioni storico-catastali, dei registri immobiliari, o altre documentazioni in suo possesso, che i terreni dell'Unità Aziendale non siano gravati da vincoli di inedificabilità dovuti alla costruzione di fabbricati edificati successivamente alla data di adozione del P.R.G., nel qual caso per i terreni suddetti sarà possibile utilizzare solamente la quota di edificabilità residua ossia al netto delle quote edificabili già utilizzate.

Successivamente alla esecuzione degli interventi i terreni dell'azienda, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili, anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità per una durata di 20 anni è inteso per tutto il terreno considerato, sia in proprietà che in affitto o altro titolo di godimento, e viene sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo interessati, attraverso un atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, corredato delle planimetrie catastali e dei certificati catastali dei terreni vincolati.

Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei richiedenti dell'intervento.

Se l'Unità di Intervento Urbanistico corrisponde ad una Unità Aziendale comprendente più Insediamenti Rurali ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate tutte le superfici già edificate in ciascuno degli insediamenti. L'ampliamento e la nuova costruzione di edifici, sarà possibile, di norma, solamente all'interno di uno solo dei Complessi Rurali presenti, indicato dal richiedente come il più idoneo per il corretto sviluppo dell'attività agricola. Scelte orientate su più complessi rurali dovranno essere adeguatamente motivate con apposito PSA.

#### **Art. 85 - Perimetro del Complesso Rurale e modalità di intervento**

Gli interventi di nuova costruzione, sia di annessi agricoli che di abitazioni eventualmente previsti, devono costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Gli interventi di nuove costruzioni o ampliamenti su Insediamenti Rurali già esistenti, così come previsti dai seguenti Casi di Intervento, possono avvenire solamente nell'ambito del Complesso Rurale.

Se il perimetro del Complesso Rurale, così come definito all'art.81, punto 2) delle presenti norme, si dimostrasse insufficiente a contenere interventi di ampliamento o nuova costruzione, si potrà procedere al suo ampliamento all'interno del PSA (se richiesto) o del Piano d'Insieme, con un incremento in ogni caso non superiore al 50% della superficie esistente, e inserito coerentemente all'interno della configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte).

Il Complesso Rurale dovrà essere servito di norma dagli accessi già esistenti sulla pubblica via per i quali è prescritto il mantenimento ed il restauro di pilastri di accesso e/o manufatti eventualmente esistenti che presentino significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale. Nel caso questi accessi non possano soddisfare le esigenze specifiche dell'insediamento, per motivi dimensionali o di sicurezza della circolazione stradale, è possibile, nel rispetto di quanto sopra esposto, ricavare un ulteriore accesso al Complesso Rurale in altra posizione, arretrata rispetto al manufatto stradale e come prescritto dalle vigenti norme del Codice stradale che, per caratteristiche costruttive e tipologiche, si inserisca in modo congruo con le preesistenze e con l'assetto complessivo del Complesso Rurale.

La recinzione a perimetro dei Complessi Rurali è consentita con le modalità di cui all'Art.83 delle presenti norme.

#### **Art. 86 - Definizione del grado di integrità dei complessi rurali**

Per ciascuno dei Complessi Rurali esistenti nelle Zone Territoriali Omogenee "E" individuate nella TAV. 2, le presenti norme indicano quale modalità di intervento applicare tra quelle definite all'interno del presente articolo.

Le tavole di piano individuano con apposita simbologia gli insediamenti rurali, antecedenti al 1942, i cui complessi rientrano nelle tipologie degli insediamenti ad elementi giustapposti, ad elementi separati, a corte o a queste tipologie di complesso siano riconducibili.

Tale individuazione classifica e numera:

- gli edifici ed i complessi agricoli di interesse storico-testimoniale;
- il grado di integrità posseduto dal complesso agricolo (alto, medio, basso).

La riconoscibilità dei singoli edifici e dei complessi rurali dipende dal grado di integrità degli stessi, così come definito ai paragrafi successivi.

Le tavole di piano individuano altresì i complessi successivi al 1942, privi di valore dal punto di vista

tipologico o storico-testimoniale.

Il grado di integrità si intende attribuito all'intero complesso rurale.

La classificazione e il tipo di intervento consentito sono stati assegnati sulla base di un censimento fotografico le cui schede sono conservate presso gli uffici del Comune.

Il censimento fotografico degli edifici e dei complessi agricoli di interesse storico-testimoniale ha avuto lo scopo di individuare la presenza dei caratteri tipologici e del loro grado di integrità per la generalità degli edifici in zona agricola.

Eventuali errori od imprecisioni di rilievo sono imputabili alla difficoltà spesso riscontrata di poter accedere all'interno dei complessi o ad errori di cartografazione. In tali casi, il Responsabile del Servizio di Edilizia Privata, d'ufficio o sulla base di preventiva formale richiesta da parte di soggetti privati, il tutto accompagnato da adeguata documentazione catastale e fotografica, oltreché storica, se esistente o reperibile, assunto il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, può modificare con propria determinazione le classificazioni assegnate o inserire all'interno delle categorie individuate complessi eventualmente rimasti esclusi dalla classificazione.

#### **Grado di integrità del complesso alto - 1 -**

Tale classificazione è stata assegnata a quei complessi agricoli che hanno mantenuto integrità morfologica e tipologica sia nel loro complesso, sia nei singoli manufatti edilizi, nelle strutture (murature, tetti, ecc.), nelle bucatore (finestre, porte e portali, archi, ecc.), e nelle finiture.

Per gli edifici a qualunque destinazione d'uso adibiti realizzati dopo il 1942 e compresi all'interno di complessi agricoli con alto grado di integrità sono previsti unicamente gli interventi di cui al successivo art.88.

La classificazione -1- è assegnata considerando caratteri di integrità architettonica anche recente: vengono compresi gli edifici che hanno mantenuto i caratteri architettonici originali o, pur avendoli in parte modificati per addizione e/o riconfigurazione, hanno subito interventi "interni" ai processi tipici dell'architettura tradizionale, costituendo un documento integrale della cultura del costruire in rapporto alla forma, alla distribuzione e ai materiali impiegati.

Per gli edifici a qualunque destinazione d'uso adibiti realizzati dopo il 1942 e compresi all'interno di complessi agricoli con alto grado di integrità sono previsti unicamente gli interventi di cui al successivo art.88

#### **Grado di integrità del complesso medio - 2 -**

Tale classificazione è stata assegnata a quei complessi agricoli che hanno mantenuto un'integrità complessiva media, avendo i singoli edifici subito alterazioni architettoniche più o meno recenti comunque reversibili o parzialmente reversibili con interventi di ripristino tipologico.

Per gli edifici a qualunque destinazione d'uso adibiti realizzati dopo il 1942 e compresi all'interno di complessi agricoli con medio grado di integrità sono previsti unicamente gli interventi di cui al successivo art.89

La classificazione -2- è assegnata considerando caratteri di alterazione architettonica anche recente: vengono compresi gli edifici che hanno subito interventi recenti di manomissione nella forma, nella distribuzione, nei materiali, costituendo solamente un documento parziale, privo della qualità originaria ma che un corretto intervento di ripristino potrebbe rendere ancora leggibili.

#### **Grado di integrità del complesso basso - 3 -**

Tale classificazione è stata assegnata a quei complessi agricoli che non hanno mantenuto che un basso grado di integrità, avendo i singoli edifici subito alterazioni architettoniche più o meno recenti irreversibile anche con interventi di ripristino tipologico, ovvero per l'aggiunta nel tempo di edifici o di corpi di fabbrica posteriori al 1942.

In tali casi la presenza di singoli elementi del Complesso Rurale, a qualsiasi destinazione d'uso adibiti, rimasti morfologicamente e tipologicamente integri, deve essere trattata come "grado di integrità alto dell'edificio -1-.

Per gli edifici a qualunque destinazione d'uso adibiti realizzati dopo il 1942 e compresi all'interno di complessi agricoli con alto grado di integrità sono previsti unicamente gli interventi di cui al successivo art.90.

#### **Complessi rurali non riconoscibili - NR -**

Tale classificazione è stata assegnata a quegli edifici o complessi agricoli edificati posteriormente al 1942 prevalentemente destinati alle attività agricole che non presentano alcun elemento architettonico o

storico-testimoniale tale da privilegiarne la tutela e la valorizzazione.

Per tali edifici si conferma la destinazione d'uso esistente e la vocazione di supporto alle attività delle aziende agricole, e sono previsti unicamente gli interventi di cui al successivo art.91.

### **Art. 87 - Riferimento tipologico**

Il riferimento tipologico si applica a prescindere dal grado di integrità assegnato.

Nei casi in cui la classificazione della Tav. 2 non riporti il riferimento tipologico (per impossibilità di verifica complessiva o per errore nella trascrizione cartografica dei dati del censimento) il Consiglio Comunale, sulla base di una adeguata documentazione catastale e fotografica può procedere direttamente alla classificazione o alla modificazione della classificazione assegnata.

Le tipologie individuate nella Tav. 2 si riferiscono in tutti i casi al complesso agricolo e non ai singoli edifici che lo compongono. Al contrario, il censimento individua (salvo eccezioni ed eventuali errori) la tipologia dei singoli edifici rurali adibiti tanto ad abitazione quanto ad annessi agricoli.

### **TIPO A - complesso agricolo ad elementi funzionali contigui o giustapposti**

Tale tipologia risulta generalmente composta da un unico corpo di fabbrica con parte abitativa, loggia di ingresso o porta morta, stalla e fienile. Altri edifici minori possono essere presenti nell'area di pertinenza del complesso.

L'edificio ad elementi funzionali contigui o giustapposti presenta solitamente i seguenti caratteri:

- il modulo abitativo, di ampiezza variabile da 4,5 a 5,5 metri lineari, a volte raddoppiato o triplicato e caratterizzato dalla presenza di aperture finestrate allineate in senso verticale ed aventi generalmente le medesime dimensioni per ciascun piano. L'immagine esterna costituisce il riferimento sia formale per le nuove aperture ammissibili sul modulo stalla/fienile che volumetrico per possibili ampliamenti dell'unità edilizia;
- il modulo della stalla/fienile, di ampiezza variabile da 4,5 a 5,5 metri lineari, a volte raddoppiato o triplicato, e caratterizzato dalla presenza di aperture finestrate di minori dimensioni rispetto a quelle del modulo abitativo;
- il modulo della porta-morta o portico, di ampiezza variabile da 3,5 a 5 metri lineari, a volte raddoppiato, e caratterizzato per la presenza di una grande apertura ad arco o piattabanda; tale modulo generalmente presenta al suo interno il solaio del primo piano posto ad una quota superiore rispetto a quelli dei moduli abitativi o stalla/fienile;
- il modulo della loggia di ingresso a servizio all'abitazione, di ampiezza variabile da 2 a 3,5 metri lineari, caratterizzato da una apertura ad arco o piattabanda di dimensioni più ridotte rispetto a quello della porta-morta; generalmente all'interno è presente il solaio del primo piano allineato con quello dell'abitazione, mentre sopra la loggia è presente una finestra alla stessa quota di quelle dell'abitazione del primo piano; la sua immagine esterna costituisce il riferimento sia formale che volumetrico per possibili ampliamenti dell'unità edilizia.

Vengono pure compresi in detta categoria anche quegli edifici privi di porta morta, ma con funzioni miste residenziali ed agricole in cui sia riconoscibile dalla tipologia e dalla posizione delle aperture esterne detta compresenza funzionale.

### **Comparti di intervento a nord-est e a nord-ovest del P.P.9**

Sugli immobili posti a margine del comparto denominato PP9, a nord-ovest e a nord-est dello stesso, sui quali insistono rispettivamente i complessi rurali **082.A1** e **084.B1**, della superficie fondiaria SF di mq. 2.700 circa e di mq. 2.750 circa, non sono consentiti incrementi delle capacità edificatorie oltre quelle già insite negli edifici esistenti; resta altresì inteso che, stanti le caratteristiche tipologiche degli edifici di cui ai complessi rurali anzidetti ed il relativo loro grado di integrità, i tipi di intervento ammessi sugli stessi sono espressamente riconducibili ai disposti di cui all'art. 85 delle presenti norme: "Perimetro del Complesso Rurale e modalità di intervento"

### **TIPO B : complesso agricolo ad elementi funzionali separati**

Tale tipologia risulta composta da più edifici che ospitano generalmente funzioni differenti.

Gli edifici del complesso agricolo ad elementi funzionali separati sono generalmente caratterizzati dai seguenti elementi:

- un corpo di fabbrica strutturalmente a funzione prevalentemente abitativa (casa padronale); esso si presenta composto da un modulo loggia di ingresso centrale che varia dai due ai quattro metri di larghezza e che rappresenta l'elemento distributivo orizzontale; il blocco scala può essere compreso in tale modulo oppure occupare un vano dei moduli laterali; i due moduli laterali sono di larghezza variabile da 4 a 5 metri lineari e comprendono i vani a cucina o servizi al piano terra

- e camere da letto al piano primo;
- un corpo di fabbrica a funzione agricola; esso generalmente si presenta di dimensioni notevoli e variabili a seconda del numero di "poste di stabulazione" presenti nella stalla al piano terra; sempre al piano terra trovano alloggio depositi per mezzi e/o prodotti agricoli ed altri bassi servizi agricoli; il piano superiore, originariamente adibito a fienile, spesse volte racchiude grandi volumi e presenta porticati a tutta altezza.

#### **Comparti di intervento a nord-est e a nord-ovest del P.P.9**

Sugli immobili posti a margine del comparto denominato PP9, a nord-ovest e a nord-est dello stesso, sui quali insistono rispettivamente i complessi rurali 082.A1 e **084.B1**, della superficie fondiaria SF di mq. 2.700 circa e di mq. 2.750 circa, non sono consentiti incrementi delle capacità edificatorie oltre quelle già insite negli edifici esistenti; resta altresì inteso che, stanti le caratteristiche tipologiche degli edifici di cui ai complessi rurali anzidetti ed il relativo loro grado di integrità, i tipi di intervento ammessi sugli stessi sono espressamente riconducibili ai disposti di cui all'art. 85 delle presenti norme: "Perimetro del Complesso Rurale e modalità di intervento"

#### **TIPO C : complesso agricolo a corte**

Tale tipologia risulta composta da più edifici che ospitano generalmente funzioni differenti e sono disposti a corte intorno ad un'aia, oppure in organismi edilizi complessi non immediatamente riconducibili alla tipologia a corte.

Generalmente i singoli edifici presentano caratteri edilizio-architettonici analoghi a quelli dei casi precedenti, perciò la caratterizzazione tipologica deriva principalmente dall'ordinamento degli spazi aperti di pertinenza.

Come al precedente articolo, nel caso di eventuali errori o imprecisioni, il Responsabile del Servizio di Edilizia Privata, d'ufficio o sulla base di preventiva formale richiesta da parte di soggetti privati, il tutto accompagnato da adeguata documentazione catastale e fotografica, oltreché storica, se esistente o reperibile, assunto il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, può modificare con propria determinazione le tipologie assegnate o inserire all'interno delle categorie individuate eventuali complessi rimasti esclusi dalla classificazione.

#### **Art. 88 - Caso di Intervento - 1 - : Grado di integrità del complesso alto**

Tale intervento si applica ai complessi rurali comprendenti edifici con presenza di tipologia di tipo "A", "B" o "C" ed individuati nelle tavole di piano dalle simbologie A1, B1, C1.

Gli interventi applicabili sono volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici riconoscibile e caratterizzanti il complesso rurale, attraverso il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei singoli elementi architettonici e strutturali per l'edificio nel suo complesso. Per gli edifici minori, in parte anche non riconoscibili o di recente costruzione, gli interventi applicabili sono orientati alla conservazione degli elementi di pregio ad all'adeguamento degli edifici, nel loro complesso, alla caratterizzazione degli edifici principali. La realizzazione di nuove costruzioni deve essere orientata, nell'articolazione e nelle finiture, ad un inserimento congruente rispetto alla morfologia e grado di integrità del complesso originario.

#### **Soggetti attuatori: operatori agricoli qualificati e non qualificati**

Per i diversi tipi edilizi presenti nel Complesso Rurale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

#### **a) Complessi rurali con tipologia riconoscibile di tipo "A" ad elementi funzionali contigui o giustapposti**

##### **a.1) Conservazione e riuso del volume esistente**

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

per i prospetti esterni:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento di nuove aperture sui fronti principali esterni diametralmente opposti, seguendo la partitura, le dimensioni e le caratteristiche di finitura originarie di quelle esistenti sul modulo di abitazione, oppure la partitura, le dimensioni e le caratteristiche di finitura originarie della parte

interessata. Le nuove aperture sono consentite solamente nel caso in cui non si riesca a raggiungere con le aperture già presenti i requisiti minimi di illuminazione ed aerazione dei vani retrostanti;

- l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari laterali in allineamento verticale e possibilmente in modo simmetrico;
- il mantenimento se esistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
  - a) sporto di gronda se in travetti di legno;
  - b) cornicioni in mattoni;
  - c) mantovane sagomate;
  - d) marcapiani;
  - e) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
  - f) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe;
  - g) inferiate e cancelli;
  - h) manto di copertura in tegole curve (coppi) che dovrà essere previsto anche se non esistente.

per le modificazioni interne:

- il mantenimento nel vano del portico, loggia o porta-morta del solaio nel caso esso sia costituito da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'eventuale chiusura in muratura delle aperture di ingresso della porta morta e dei portici in genere che dovrà avvenire a filo arretrato di almeno una testa verso l'interno dell'edificio in modo da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna;
- l'abbattimento, nel vano del portico o porta-morta, dei solai limitatamente ai casi in cui la struttura sia con travi e travetti in legno o travi profilate in ferro e voltine in laterizio, nel qual caso la ricostruzione potrà avvenire in allineamento con i solai dell'abitazione e il tamponamento del portico dovrà essere costruito in modo arretrato rispetto l'imposta dell'arco esterno;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e loro ricostruzione per l'organizzazione dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile) e riallineamento dei nuovi solai con quelli dell'abitazione;
- l'abbattimento dei solai della stalla o altri ambienti rurali, per l'eventuale riallineamento del nuovo solaio con quelli dell'abitazione, esclusivamente nel caso in cui detti solai non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di nuovo solaio nel doppio volume del fienile;
- la sostituzione dei solai dell'abitazione con riposizionamento sulla stessa quota o alla quota minima necessaria ai fini dell'abitabilità dei locali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc..

per le scale interne:

- il mantenimento del vano scala originario nel caso possa garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato e sia posto in posizione tipologicamente corretta, viceversa é consentita la sua riformulazione al fine di ricondurlo ad una organicità tipologica o al fine di garantire il disimpegno di tutti i livelli del fabbricato. Non potranno comunque essere demolite le scale che, per particolare fattura o pregio o per la presenza di elementi decorativi, rappresentino testimonianza del processo costruttivo tradizionale.
- l'inserimento nel vano del portico, loggia, porta-morta o stalla di nuove scale, con struttura portante metallica e pedate in legno o con altri materiali idonei che testimonino e dal punto di vista compositivo-formale e dal punto di vista dei materiali il "distacco" dalla struttura esistente;
- l'inserimento del vano scala in tutti gli altri ambienti dell'edificio.

Nei casi in cui il complesso rurale dovesse evidenziare carenze statico-strutturali tali da non consentirne il recupero con le tecniche ordinarie del restauro, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di parte dello stesso o, laddove di fronte a condizioni estremamente precarie, anche dell'intero fabbricato, sulla cui entità dovrà esprimersi il Responsabile del Servizio Comunale di Edilizia Privata, sulla scorta di puntuale perizia giurata redatta da professionista abilitato a valutare e verificare le opere strutturali che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012, il tutto con oneri a carico del soggetto committente dei lavori.

Le opere di ricostruzione di quanto non recuperabile, da sottoporre al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dovranno salvaguardare l'originaria

composizione tipologica del complesso e, laddove carente, dovranno recuperarne l'assetto originario:

- rispettando i termini volumetrici delle strutture esistenti da misurarsi vuoto per pieno ed escludendo dal computo le superfetazioni che lo stesso progetto avrà individuato come tali;
- ripristinando correttamente, se e quando necessario, la configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo;
- disponendo altresì la completa rimozione di eventuale superfetazioni il cui carico dimensionale (calcolato tanto in termini di superficie, quanto in ragione de volume vuoto per pieno), non potrà essere recuperato con il progetto medesimo.

#### **a.2) Ampliamento per moduli previsto solo per operatori qualificati**

L'ampliamento "una tantum" per moduli é riservato agli operatori agricoli qualificati e potrà avvenire solamente per destinazione residenziale o di servizio alla residenza e sugli edifici composti da un massimo di 3 Moduli (da 4,5 a 5,5 metri lineari), nella misura di 1,5 Moduli, oppure da un massimo di 4 Moduli, nella misura di 1/2 Modulo così come definiti dall'Art.85 delle presenti norme. Per le tipologie che superano i 4 Moduli non è ammesso detto ampliamento.

Il tipo di intervento prevede:

- il mantenimento della quota di gronda e di colmo esistenti;
- la stessa profondità del modulo in ampliamento dell'edificio esistente.

### **b) Complessi rurali con tipologia riconoscibile di tipo "B" ad elementi funzionali separati**

#### **b.1) Conservazione e riuso del volume esistente**

Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

per l'edificio a destinazione prevalentemente residenziale o ex casa padronale:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni dove sono unicamente ammesse quelle modifiche proprie del tipo edilizio in oggetto al fine di ricondurlo alla sua completa leggibilità;
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto organizzativo-distributivo originale;
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali:
  - a - murature portanti sia interne che esterne
  - b - solai e volte
  - c - scala principale
  - d - tetto con ripristino del manto di copertura e dei comignoli originali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc., non sono neppure ammessi lucernari in falda, se non quelli necessari all'ispezionabilità del tetto;
- il mantenimento se esistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
  - a) sporto di gronda se in travetti di legno;
  - b) cornicioni in mattoni;
  - c) mantovane sagomate;
  - d) marcapiani;
  - e) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
  - f) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe;
  - g) inferiate e cancelli;
  - h) manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;

per gli edifici a destinazione rurale:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- il tamponamento dei porticati esterni a filo arretrato di almeno una testa, preferibilmente con tipologia di chiusura semitrasparente, tale da permettere il mantenimento dell'originaria immagine



- esterna;
- l'inserimento di nuove aperture su tutti i fronti;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e nuova costruzione di divisioni interne per l'organizzazione degli spazi destinati a nuovi usi previsti;
- l'inserimento di nuovi solai nel doppio volume del fienile;
- l'inserimento di vani scala nel numero necessario all'utilizzo complessivo del fabbricato;
- l'abbattimento di eventuali solai a bassa quota (pollaio, forno, porcile);
- l'abbattimento dei solai della stalla solo nel caso non siano costituiti da volte in mattoni a botte, crociera, padiglione o a vela;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc., non sono neppure ammessi lucernari in falda, se non quelli necessari all'ispezionabilità del tetto;

Nei casi in cui il complesso rurale dovesse evidenziare carenze statico-strutturali tali da non consentirne il recupero con le tecniche ordinarie del restauro, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di parte dello stesso o, laddove di fronte a condizioni estremamente precarie, anche dell'intero fabbricato, sulla cui entità dovrà esprimersi il Responsabile del Servizio Comunale di Edilizia Privata, sulla scorta di puntuale perizia giurata redatta da professionista abilitato a valutare e verificare le opere strutturali che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012, il tutto con oneri a carico del soggetto committente dei lavori.

Le opere di ricostruzione di quanto non recuperabile, da sottoporre al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dovranno salvaguardare l'originaria composizione tipologica del complesso e, laddove carente, dovranno recuperarne l'assetto originario:

- rispettando i termini volumetrici delle strutture esistenti da misurarsi vuoto per pieno ed escludendo dal computo le superfetazioni che lo stesso progetto avrà individuato come tali;
- ripristinando correttamente, se e quando necessario, la configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo;
- disponendo altresì la completa rimozione di eventuale superfetazioni il cui carico dimensionale (calcolato tanto in termini di superficie, quanto in ragione de volume vuoto per pieno), non potrà essere recuperato con il progetto medesimo.

### **c) Complessi rurali con tipologia riconoscibile di tipo "C" a corte**

#### **c.1) Conservazione e riuso del volume esistente**

Gli interventi ammessi sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le modificazioni interne ed esterne dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri tipici dell'edificio.

Il tipo di intervento prevede:

per l'edificio a destinazione prevalentemente residenziale :

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni con la conservazione o riproposizione degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio;
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto organizzativo-distributivo originale;
- il consolidamento, con sostituzioni di parti non recuperabili, ma senza modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali:
  - a) murature portanti sia interne che esterne
  - b) solai e volte
  - c) scala principale
  - d) tetto con ripristino del manto di copertura e dei comignoli originali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari che non alterino in ogni caso la sagoma dell'edificio, non sono pertanto ammessi corpi sporgenti oltre la copertura per la realizzazione di volumi tecnici ecc.;

- il mantenimento se esistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
  - a) sporto di gronda se in travetti di legno;
  - b) cornicioni in mattoni;
  - c) mantovane sagomate;
  - d) marcapiani;
  - e) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
  - f) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe;
  - g) inferiate e cancelli;
  - h) manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;

per gli edifici a destinazione rurale o altra destinazione produttiva:

- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- il tamponamento di porticati esterni o grandi aperture presenti a filo arretrato di almeno una testa verso l'interno dell'edificio, tale da permettere la leggibilità dell'originaria immagine esterna;
- l'inserimento di nuove aperture su tutti i fronti salvaguardando l'aspetto tipico dell'edificio;
- l'abbattimento di tutti i muri non portanti e nuova costruzione di divisioni interne per l'organizzazione degli spazi destinati a nuovi usi previsti;
- l'inserimento di nuovi solai;
- l'inserimento di vani scala nel numero necessario all'utilizzo complessivo del fabbricato;
- il mantenimento se esistenti dei seguenti elementi costruttivi o di finitura:
  - a) sporto di gronda se in travetti di legno;
  - b) cornicioni in mattoni;
  - c) mantovane sagomate;
  - d) marcapiani;
  - e) muro tagliafuoco sporgente oltre la falda di tetto;
  - f) eventuali elementi decorativi di pregio o identificativi dell'insediamento quali fregi, nicchie votive, scritte e toponimi, tabelle targhe;
  - g) inferiate e cancelli;
  - h) manto di copertura in tegole curve (coppi) o piane;

Nei casi in cui il complesso rurale dovesse evidenziare carenze statico-strutturali tali da non consentirne il recupero con le tecniche ordinarie del restauro, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di parte dello stesso o, laddove di fronte a condizioni estremamente precarie, anche dell'intero fabbricato, sulla cui entità dovrà esprimersi il Responsabile del Servizio Comunale di Edilizia Privata, sulla scorta di puntuale perizia giurata redatta da professionista abilitato a valutare e verificare le opere strutturali che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012, il tutto con oneri a carico del soggetto committente dei lavori.

Le opere di ricostruzione di quanto non recuperabile, da sottoporre al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dovranno salvaguardare l'originaria composizione tipologica del complesso e, laddove carente, dovranno recuperarne l'assetto originario:

- rispettando i termini volumetrici delle strutture esistenti da misurarsi vuoto per pieno ed escludendo dal computo le superfetazioni che lo stesso progetto avrà individuato come tali;
- ripristinando correttamente, se e quando necessario, la configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo;
- disponendo altresì la completa rimozione di eventuale superfetazioni il cui carico dimensionale (calcolato tanto in termini di superficie, quanto in ragione de volume vuoto per pieno), non potrà essere recuperato con il progetto medesimo.

#### **d) Ristrutturazione di altri edifici esistenti nel Complesso Rurale**

Gli ulteriori edifici del complesso rurale, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, aventi una loro identità definita e non costituenti superfetazione o ampliamento organico nei confronti dell'edificio principale e non ricadenti nei punti a), b) e c) del presente articolo, quando legittimati o comunque non in contrasto con la documentazione urbanistico-edilizia agli atti dei competenti servizi comunali, possono essere ristrutturati internamente ed esternamente.

Il tipo di intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;

- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte con l'utilizzazione dei materiali tradizionali e coerentemente ai caratteri tipologici degli edifici caratterizzanti il complesso rurale;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 20% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con gli edifici caratterizzanti il complesso rurale. L'intervento, che potrà avvenire anche tramite demolizione e ricostruzione, dovrà risultare coerente, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale, con la configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali.

## **e) Nuove Costruzioni**

### **e.1) Nuove costruzioni ad uso abitazione**

Nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme non raggiunga mq. 150 di Superficie Utile e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli operatori agricoli qualificati, la nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica di un ulteriore alloggio. La nuova costruzione dovrà essere eseguita con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di mq. 30 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di mq. 400 comprensivo dell'esistente;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà; sono altresì ammesse distanze inferiori, sino anche al limite del confine di proprietà, sempre che le ragioni confinanti esprimano formale assenso e che siano rispettati i limiti di distanza tra edifici **De** e di visuale libera **VL**;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale, salvo distanze minori (sino ad un limite minimo di ml 5,00 e nel rispetto di un coefficiente di visuale libera **VL** non inferiore a 0,5) nei confronti di altri edifici, comunque pertinenziali alla struttura abitativa, quando le facciate frontistanti, o porzioni delle stesse, siano prive di finestrate; ai fini dell'applicazione della casistica anzidetta, non si considerano le finestrate e bucatore in genere riferite ai corpi scale ed ai vani di servizio alla residenza stessa; nel caso di allevamenti od altre strutture specializzate si assumono le medesime distanze definite dagli art.94 e ss.;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv.2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = altezza dell'edificio esistente se in aderenza, ml. 7,5 se in corpo staccato.

### **e.2) Nuove costruzioni di annessi agricoli**

Anche le nuove costruzioni, rispondenti alle sole necessità del fondo e non rivolte a qualsiasi altra diversa funzione, dovranno risultare coerenti, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale, con la configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali.

Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1, per gli operatori agricoli qualificati;
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha. 1, anche nel caso di operatori non qualificati che, a differenza dei soggetti di cui al punto precedente, dovranno disporre della piena proprietà della intera superficie che concorre alla determinazione della stessa S.A.F.;
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro che, per gli interventi di nuova costruzione si traduce nel differenziale tra lo sviluppo dell'indice edificatorio applicato alla SAF stessa detratto del patrimonio edilizio già insediato avente medesime funzioni, escludendo da quest'ultimo quei fabbricati:
  - resi inagibili con atto formale,

- dichiarati collabenti a mezzo di certificato redatto da tecnico abilitato,
- caratterizzati da carenze di ordine statico-strutturale, certificate da puntuale perizia giurata redatta da professionista abilitato a valutare e verificare le opere strutturali che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012, fermo restando che detto patrimonio esistente, da considerarsi per quanto sopra a tutti gli effetti inutilizzabile, in caso di eventuali futuri interventi di recupero (laddove e se ammissibili), non potrà essere destinato alle funzioni originarie (quanto meno non oltre i termini dimensionali massimi come sopra indicati) ma dovrà essere utilizzato per possibili attività alternative;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;
- D4 = ml 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti e/o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla Tav. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente nel Complesso Rurale e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Qualora a giudizio della Commissione Edilizia risulti impraticabile il recupero di spazi esistenti da destinarsi ad autorimesse al servizio delle unità residenziali senza la grave compromissione dei fronti esterni degli edifici, potrà essere ammessa la realizzazione di un nuovo edificio da adibirsi a tale uso, anche in mancanza delle S.A.F. minime sopra indicate, da realizzarsi secondo i canoni più consoni al territorio rurali per materiali, forme, proporzioni e collocazione nell'ambito del complesso e nel rispetto dei parametri succitati ed in osservanza di quanto di seguito indicato:

- Su = mq 30 per ogni unità abitativa, già insediata o di futura realizzazione nel complesso rurale;
- D3 = ml 10 dalle pareti finestrate di fabbricati (o porzioni degli stessi) destinati o destinabili a fini abitativi; nei confronti degli altri edifici del Complesso Rurale aventi funzioni ed usi diverse/i dalla residenza sono ammesse distanze inferiori con un minimo di ml 5 e fatta salva l'applicazione tra edifici prospicienti di un indice di visuale libera VL non inferiore a 0,5;
- H = altezza massima del manufatto non superiore a ml. 3,50 che, nel caso di impianti di copertura del tipo a 2 o più falde, dovrà essere accompagnata ad un'altezza di gronda non superiore di ml 2,50.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art.93 e ss. delle presenti norme.

#### **f) Ampliamento di annessi agricoli di recente edificazione**

Gli annessi agricoli di più recente edificazione, generalmente a struttura prefabbricata per i quali non è possibile procedere secondo i disposti del punto d) del presente articolo, possono essere ampliati una sola volta secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari a:
  - 30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500;
  - 15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'Art. 93 e seguenti delle presenti norme.

#### **g) Demolizioni di corpi di fabbrica**

Sono ammesse le demolizioni limitatamente agli edifici o parti di essi non ricadenti nei punti a), b) e c) del presente articolo, per lo più di minor consistenza, quali l'ex pollaio/porcile/forno, ex stallino e piccola abitazione, la barchessa e il casello, esclusivamente nei casi di tipologia non più riconoscibile, oppure degli edifici di recente edificazione documentando adeguatamente tale intervento all'interno del Piano d'Insieme.

La demolizione di fabbricati vincolati dalle presenti norme a soli interventi di recupero potrà essere ammessa unicamente nel caso di eccezionale degrado dell'immobile, con pericolo di crollo e rischio per la pubblica incolumità, certificato dal Tecnico Comunale a seguito di sopralluogo.

La ricostruzione di nuovi edifici in luogo di quelli demoliti sarà ammessa nel solo caso di intervento da parte di operatori agricoli qualificati e nella misura consentita dal disposto dei paragrafi precedenti.

#### **Art. 89 - Caso di Intervento - 2 - : Grado di integrità del complesso medio**

Tale intervento si applica ai complessi rurali comprendenti edifici con presenza di tipologia di tipo "A", "B" o "C" ed individuati nelle tavole di piano dalle simbologie A2, B2, C2.

Gli interventi applicabili sono volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici riconoscibili e caratterizzanti il complesso rurale, attraverso il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei singoli elementi architettonici e strutturali per l'edificio nel suo complesso, per le parti di edificio conservate nella loro riconoscibilità. Per le parti degli edifici non riconoscibili e per gli edifici minori, in parte anche non riconoscibili o di recente costruzione, gli interventi applicabili sono orientati alla conservazione degli elementi di pregio ad all'adeguamento degli edifici, nel loro complesso, alla caratterizzazione degli edifici principali. La realizzazione di nuove costruzioni deve essere orientata, nell'articolazione e nelle finiture, ad un inserimento congruente rispetto alla morfologia e grado di integrità del complesso originario.

#### **Soggetti attuatori: operatori agricoli qualificati e non qualificati (Art.80 delle presenti norme)**

Per i diversi tipi edilizi presenti nel Complesso Rurale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

##### **a) Edifici parzialmente riconoscibili di (tipologia "2")**

di cui all'Art.88 delle presenti norme ed identificati nella Tav. 2 allegata con i simboli A2, B2, C2.

Si interviene con la ristrutturazione edilizia così come definita dall'Art.36 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che dovranno comunque avere come obiettivo primario la conservazione dei caratteri stilistici degli edifici esistenti, riguardano le unità edilizie nel loro complesso. Gli elementi o parti di esse, interne od esterne ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze dei fronti preesistenti.

Il tipo di intervento consente:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore architettonico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nocche dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nei casi in cui il complesso rurale dovesse evidenziare carenze statico-strutturali tali da non consentirne il recupero con le tecniche ordinarie del restauro, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di parte dello stesso o, laddove di fronte a condizioni estremamente precarie, anche dell'intero fabbricato, sulla cui entità dovrà esprimersi il Responsabile del Servizio Comunale di Edilizia Privata, sulla scorta di puntuale perizia giurata redatta da professionista abilitato a valutare e verificare le opere strutturali che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012, il tutto con oneri a carico del soggetto committente dei lavori.

Le opere di ricostruzione di quanto non recuperabile, da sottoporre al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dovranno salvaguardare l'originaria composizione tipologica del complesso e, laddove carente, dovranno recuperarne l'assetto originario:

- rispettando i termini volumetrici delle strutture esistenti da misurarsi vuoto per pieno ed escludendo dal computo le superfetazioni che lo stesso progetto avrà individuato come tali;
- ripristinando correttamente, se e quando necessario, la configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo;
- disponendo altresì la completa rimozione di eventuali superfetazioni il cui carico dimensionale (calcolato tanto in termini di superficie, quanto in ragione di volume vuoto per pieno), non potrà essere recuperato con il progetto medesimo.

## **b) Ristrutturazione degli altri edifici esistenti nel Complesso Rurale**

Gli ulteriori edifici del complesso rurale, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, aventi una loro identità definita e non costituenti superfetazione o ampliamento organico nei confronti dell'edificio principale e non ricadenti nei punti a), b) e c) del presente articolo, quando legittimati o comunque non in contrasto con la documentazione urbanistico-edilizia agli atti dei competenti servizi comunali, possono essere ristrutturati internamente ed esternamente, fermo restando la conservazione dei caratteri stilistici degli edifici esistenti, laddove ancora tipologicamente riconoscibili.

Il tipo di intervento prevede:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte con l'utilizzazione dei materiali secondo l'abaco dei particolari costruttivi di cui all'Art.83 delle presenti norme;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 20% dell'esistente e sino ad un massimo di mc. 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola. L'intervento potrà attuarsi anche tramite demolizione e ricostruzione e rispetto al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale dovrà attenersi alla configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali.

## **b-bis) Ampliamento della abitazione esistente solo per operatori agricoli qualificati**

Nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme non raggiunga mq. 150 di Superficie Utile e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli operatori agricoli qualificati, l'ampliamento con nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica costruito in aderenza all'esistente, qualora giudicato congruo rispetto all'edificio originario dall'UTC, sentito il parere della Commissione Edilizia. L'ampliamento dovrà essere eseguito secondo i medesimi parametri previsti per la casistica del successivo punto c.1). L'altezza massima dell'ampliamento non dovrà superare l'altezza dell'edificio originario. Per gli edifici di tipologia A l'ampliamento è consentito per moduli secondo le indicazioni contenute nell'art.88.a.2..

## **c) Nuove costruzioni**

### **c.1) Nuove costruzioni ad uso abitazione**

Nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme non raggiunga mq. 150 di Superficie Utile e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli operatori agricoli qualificati, la nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica di un ulteriore alloggio. La nuova costruzione dovrà essere eseguita con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di mq. 30 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di mq. 400 comprensivo dell'esistente.  
Indipendentemente dalle capacità fondiari derivanti dalle S.A.F., è comunque sempre ammesso un incremento pari al 30% della Superficie Utile esistente, il tutto sino alla soglia massima ammissibile di mq 500;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà; sono altresì ammesse distanze inferiori, sino anche al limite del confine di proprietà, sempre che le ragioni confinanti esprimano formale assenso e che siano rispettati i limiti di distanza tra edifici **De** e di visuale libera **VL**;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale, salvo distanze minori (sino ad un limite minimo di ml 5,00 e nel rispetto di un coefficiente di visuale libera **VL** non inferiore a 0,5) nei confronti di altri edifici, comunque pertinenziali alla struttura abitativa, quando le facciate frontistanti, o porzioni delle stesse, siano prive di finestrate; ai fini dell'applicazione della casistica anzidetta, non si considerano le finestrate e bucatore in genere riferite ai corpi scale ed ai vani di servizio alla residenza stessa; nel caso di allevamenti od altre strutture specializzate si assumono le medesime distanze definite dagli art. 93 e ss.;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv.2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;

- H = ml 7,50

### **c.2) Nuove costruzioni di annessi agricoli**

Anche le nuove costruzioni, comunque rispondenti alle sole necessità del fondo e non rivolte a qualsiasi altra diversa funzione, dovranno risultare coerenti, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale, con la configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali.

Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1, per gli operatori agricoli qualificati;
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha. 1, anche per gli operatori non qualificati che, a differenza dei soggetti di cui al punto precedente, dovranno disporre della piena proprietà della intera superficie che concorre alla determinazione della stessa S.A.F.;
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro che, per gli interventi di nuova costruzione si traduce nel differenziale tra lo sviluppo dell'indice edificatorio applicato alla SAF stessa detratto del patrimonio edilizio già insediato avente medesime funzioni, escludendo da quest'ultimo quei fabbricati:
  - resi inagibili con atto formale,
  - dichiarati collabenti a mezzo di certificato redatto da tecnico abilitato,
  - caratterizzati da carenze di ordine statico-strutturale, certificate da puntuale perizia giurata redatta da professionista abilitato a valutare e verificare le opere strutturali che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012, fermo restando che detto patrimonio esistente, da considerarsi per quanto sopra a tutti gli effetti inutilizzabile, in caso di eventuali futuri interventi di recupero (laddove e se ammissibili), non potrà essere destinato alle funzioni originarie (quanto meno non oltre i termini dimensionali massimi come sopra indicati) ma dovrà essere utilizzato per possibili attività alternative;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla Tav. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente nel Complesso Rurale e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Qualora a giudizio della Commissione Edilizia risulti impraticabile il recupero di spazi esistenti da destinarsi ad autorimesse al servizio delle unità residenziali senza la grave compromissione dei fronti esterni degli edifici, potrà essere ammessa la realizzazione di un nuovo edificio da adibirsi a tale uso, anche in mancanza delle S.A.F. minime sopra indicate, da realizzarsi secondo i canoni più consoni al territorio rurale per materiali, forme, proporzioni e collocazione nell'ambito del complesso e nel rispetto dei parametri succitati ed in osservanza di quanto di seguito indicato:

- Su = mq 30 per ogni unità abitativa, già insediata o di futura realizzazione nel complesso rurale;
- D3 = ml 10 dalle pareti finestrate di fabbricati (o porzioni degli stessi) destinati o destinabili a fini abitativi; nei confronti degli altri edifici del Complesso Rurale aventi funzioni ed usi diverse/i dalla residenza sono ammesse distanze inferiori con un minimo di ml 5 e fatta salva l'applicazione tra edifici prospicienti di un indice di visuale libera VL non inferiore a 0,5;
- H = altezza massima del manufatto non superiore a ml. 3,50 che, nel caso di impianti di copertura del tipo a 2 o più falde, dovrà essere accompagnata ad un'altezza di gronda non superiore di ml 2,50.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art.93 e ss. delle presenti norme.

#### **d) Ampliamento di annessi agricoli di recente edificazione**

Gli annessi agricoli di più recente edificazione generalmente a struttura prefabbricata e per i quali non è possibile procedere secondo i disposti del punto b) del presente articolo, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari a:
  - 30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500;
  - 15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla Tav. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'Art.93 e seguenti delle presenti norme.

#### **e) Demolizioni di corpi di fabbrica**

Sono ammesse le demolizioni limitatamente agli edifici o parti di essi non ricadenti nei punti a), b) e c) del presente articolo, per lo più di minor consistenza, quali l'ex pollaio/porcile/forno, ex stallino e piccola abitazione, la barchessa e il casello, esclusivamente nei casi di tipologia non più riconoscibile, oppure degli edifici di recente edificazione documentando adeguatamente tale intervento all'interno del Piano d'Insieme.

La demolizione di fabbricati vincolati dalle presenti norme a soli interventi di recupero potrà essere ammessa unicamente nel caso di eccezionale degrado dell'immobile, con pericolo di crollo e rischio per la pubblica incolumità, certificato dal Tecnico Comunale a seguito di sopralluogo.

La ricostruzione di nuovi edifici in luogo di quelli demoliti sarà ammessa nel solo caso di intervento da parte di operatori agricoli qualificati e nella misura consentita dal disposto dei paragrafi precedenti.

#### **Art. 90 - Caso di Intervento - 3 - : Grado di integrità del complesso basso**

Tale intervento si applica ai complessi rurali comprendenti edifici con presenza di tipologia di tipo "A", "B" o "C" ed individuati nelle tavole di piano dalle simbologie A3, B3, C3.

Gli interventi applicabili sono volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici riconoscibile e caratterizzanti il complesso rurale, attraverso il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei singoli elementi architettonici e strutturali per l'edificio nel suo complesso, attraverso una ricomposizione basata sugli elementi ancora riconoscibili. Per gli edifici minori, in parte anche non riconoscibili o di recente costruzione, gli interventi applicabili sono orientati alla conservazione degli elementi di pregio ad all'adeguamento degli edifici, nel loro complesso, alla caratterizzazione degli edifici principali. La realizzazione di nuove costruzioni deve essere orientata, nell'articolazione e nelle finiture, ad un inserimento congruente rispetto alla morfologia e grado di integrità del complesso originario.

#### **Soggetti attuatori: operatori agricoli qualificati e non qualificati (art.81 delle presenti norme)**

Per i diversi tipi edilizi presenti nel Complesso Rurale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

##### **a) Riuso e ristrutturazione di tutti gli edifici**

Gli edifici esistenti sono soggetti a ristrutturazione edilizia ossia ad interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il tipo di intervento consente:

- l'adeguamento interno degli spazi per le necessità dei vari usi consentiti;
- la sistemazione ed eventuali ripristini dei fronti esterni con apertura di nuove finestre o porte;
- la ricomposizione planovolumetrica dell'edificio, con la possibilità di conseguire un aumento del volume reale dell'edificio nel limite del 20% dell'esistente e sino ad un massimo di mc 150, solo al fine di ottenere una migliore unitarietà dei prospetti, dell'impianto tipologico e una maggiore coerenza con i tipi edilizi riconoscibili in zona agricola; l'intervento potrà attuarsi anche tramite demolizione e ricostruzione e rispetto al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale dovrà attenersi alla configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali.



## **b) Ampliamento della abitazione esistente solo per operatori agricoli qualificati**

Nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme non raggiunga mq. 150 di Superficie Utile e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli operatori agricoli qualificati, l'ampliamento con nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica costruito in aderenza all'esistente di un ulteriore alloggio. L'ampliamento dovrà essere eseguito con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di mq. 30 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di mq. 400 comprensivo dell'esistente;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale; nel caso di allevamenti od altre strutture specializzate si assumono le medesime distanze definite dagli art.95 e ss.;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = altezza dell'edificio esistente se in aderenza.

## **c) Nuove costruzioni**

### **c.1) Nuove costruzioni ad uso abitazione**

Nel solo caso in cui la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme non raggiunga mq. 150 di Superficie Utile e nel caso in cui non sia possibile ricavare altra superficie residenziale all'interno del volume di edifici già esistenti, è ammesso, per gli operatori agricoli qualificati, la nuova costruzione di volume concentrato in un unico corpo di fabbrica di un ulteriore alloggio. La nuova costruzione dovrà essere eseguita con i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'U.A., nel rapporto di mq. 30 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di mq. 400 comprensivo dell'esistente;

D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà; sono altresì ammesse distanze inferiori, sino anche al limite del confine di proprietà, sempre che le ragioni confinanti esprimano formale assenso e che siano rispettati i limiti di distanza tra edifici **De** e di visuale libera **VL**;

D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;

D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale, salvo distanze minori (sino ad un limite minimo di ml 5,00 e nel rispetto di un coefficiente di visuale libera **VL** non inferiore a 0,5) nei confronti di altri edifici, comunque pertinenziali alla struttura abitativa, quando le facciate frontistanti, o porzioni delle stesse, siano prive di finestrate; ai fini dell'applicazione della casistica anzidetta, non si considerano le finestrate e bucatore in genere riferite ai corpi scale ed ai vani di servizio alla residenza stessa; nel caso di allevamenti od altre strutture specializzate si assumono le medesime distanze definite dagli art. 93 e ss.;

D4 = mt 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv.2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;

H = ml 7,50

### **c.2) Nuove costruzioni di annessi agricoli**

Anche le nuove costruzioni, comunque rispondenti alle sole necessità del fondo e non rivolte a qualsiasi altra diversa funzione, dovranno risultare coerenti, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale, con la configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali.

Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1, per gli operatori agricoli qualificati;

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha. 1, anche per gli operatori non qualificati che, a differenza dei soggetti di cui al punto precedente, dovranno disporre della piena proprietà della intera superficie che concorre alla determinazione della stessa S.A.F.;

- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro che, per gli interventi di nuova costruzione si traduce nel differenziale tra lo sviluppo dell'indice edificatorio applicato alla SAF stessa detratto del patrimonio edilizio già insediato avente medesime funzioni, escludendo da

quest'ultimo quei fabbricati:

- resi inagibili con atto formale,
- dichiarati collabenti a mezzo di certificato redatto da tecnico abilitato,
- caratterizzati da carenze di ordine statico-strutturale, certificate da puntuale perizia giurata redatta da professionista abilitato a valutare e verificare le opere strutturali che riconosca almeno un grado medio di carenze di cui alle tabelle 2.1-2.2-2.3-2.4 del Testo Coordinato dell'Ordinanza della Giunta dell'Emilia Romagna n. 51 del 05.10.2012,

fermo restando che detto patrimonio esistente, da considerarsi per quanto sopra a tutti gli effetti inutilizzabile, in caso di eventuali futuri interventi di recupero (laddove e se ammissibili), non potrà essere destinato alle funzioni originarie (quanto meno non oltre i termini dimensionali massimi come sopra indicati) ma dovrà essere utilizzato per possibili attività alternative;

D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;

D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;

D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla Tav. 2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;

H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente nel Complesso Rurale e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Qualora a giudizio della Commissione Edilizia risulti impraticabile il recupero di spazi esistenti da destinarsi ad autorimesse al servizio delle unità residenziali senza la grave compromissione dei fronti esterni degli edifici, potrà essere ammessa la realizzazione di un nuovo edificio da adibirsi a tale uso, anche in mancanza delle S.A.F. minime sopra indicate, da realizzarsi secondo i canoni più consoni al territorio rurali per materiali, forme, proporzioni e collocazione nell'ambito del complesso e dei parametri succitati, nel rispetto di quanto indicato di seguito:

Su = mq 30 per ogni unità abitativa, già insediata o di futura realizzazione nel complesso rurale;

D3 = ml 10 dalle pareti finestrate di fabbricati (o porzioni degli stessi) destinati o destinabili a fini abitativi; nei confronti degli altri edifici del Complesso Rurale aventi funzioni ed usi diverse/i dalla residenza sono ammesse distanze inferiori con un minimo di ml 5 e fatta salva l'applicazione tra edifici prospicienti di un indice di visuale libera VL non inferiore a 0,5;

H = altezza massima del manufatto non superiore a ml. 3,50 che, nel caso di impianti di copertura del tipo a 2 o più falde, dovrà essere accompagnata ad un'altezza di gronda non superiore di ml 2,50.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'art.93 e ss. delle presenti norme.

#### **d) Ampliamento di annessi agricoli di recente edificazione**

Gli annessi agricoli di più recente edificazione generalmente a struttura prefabbricata e per i quali non è possibile procedere secondo i disposti del punto a) del presente articolo, possono essere ampliati secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente pari a:

30% per costruzioni esistenti fino a mq. 500;

15% per costruzioni esistenti superiori a mq. 500;

- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;

- D2 = mt. 5 di distanza dai confini di zona agricola;

- D3 = mt. 5 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;

- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla Tav. 2;

- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;

- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 7,5.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'Art.93 e seguenti delle presenti norme.

#### **e) Demolizione di corpi di fabbrica**

Sono ammesse le demolizioni limitatamente agli edifici o parti di essi non ricadenti nei punti a), b) e c) del presente articolo, per lo più di minor consistenza, quali l'ex pollaio/porcile/forno, ex stallino e piccola abitazione, la barchessa e il casello, esclusivamente nei casi di tipologia non più riconoscibile, oppure degli edifici di recente edificazione documentando adeguatamente tale intervento all'interno del Piano d'Insieme.

La demolizione di fabbricati vincolati dalle presenti norme a soli interventi di recupero potrà essere ammessa unicamente nel caso di eccezionale degrado dell'immobile, con pericolo di crollo e rischio per la pubblica incolumità, certificato dal Tecnico Comunale a seguito di sopralluogo.

La ricostruzione di nuovi edifici in luogo di quelli demoliti sarà ammessa nel solo caso di intervento da parte di operatori agricoli qualificati e nella misura consentita dal disposto dei paragrafi precedenti.

#### **Art. 91 - Caso di intervento NR o relativo a fabbricati privi di classificazione**

Tale intervento si applica ai complessi rurali comprendenti edifici individuati nelle tavole di piano dalle simbologie NR.

Per tali edifici, in caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia, si conferma la destinazione d'uso esistente e la vocazione di supporto alle attività delle aziende agricole.

La nuova costruzione in assenza di demolizione di fabbricato esistente e l'ampliamento di edifici per la residenza e di edifici destinati all'attività agricola, fatti salvi i disposti di cui al successivo punto 4. del presente articolo, è consentita solo ad operatori agricoli qualificati ai sensi dell'art. 81 delle presenti norme secondo le indicazioni dell'art. 90.

Gli stessi interventi di nuova costruzione senza demolizione di fabbricato esistente e di ampliamento di annessi agricoli e/o edifici destinati all'attività agricola, in adeguamento a quanto già indicato agli artt. 88, 89 e 90 delle presenti norme, fermo restando che dovranno comunque essere rispondenti alle sole necessità del fondo e non rivolte a qualsiasi altra diversa funzione, sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1, per gli operatori agricoli qualificati;
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha. 1, anche per gli operatori non qualificati che, a differenza dei soggetti di cui al punto precedente, dovranno disporre della piena proprietà della intera superficie che concorre alla determinazione della stessa S.A.F.;
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie agricola fondiaria (S.A.F.) eccedente il primo ettaro;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalla Tav. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = altezza massima dell'edificio non superiore a quella dell'edificio riconoscibile presente nel Complesso Rurale e/o in ogni caso non superiore a mt. 7,5. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche dell'attrezzatura.

Interventi più massicci, quali la ricomposizione plano-volumetrica e la demolizione con ricostruzione, di corpi di fabbrica nei complessi classificati NR legittimati da puntuale titolo abilitativo alla loro costruzione e conformi allo stesso, mirati a riqualificare il patrimonio edilizio esistente, sono ammessi nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

1. le nuove costruzioni o le ricomposizioni volumetriche, da sottoporre al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dovranno salvaguardare l'originaria composizione tipologica del complesso e, laddove carente, dovranno recuperarne l'assetto originario:

- rispettando i termini volumetrici delle strutture esistenti da misurarsi vuoto per pieno ed escludendo dal computo le superfetazioni che lo stesso progetto avrà individuato come tali;
- ripristinando correttamente, se e quando necessario, la configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo;
- disponendo altresì la completa rimozione di eventuali superfetazioni il cui carico dimensionale (calcolato tanto in termini di superficie, quanto in ragione di volume vuoto per pieno), non potrà essere recuperato con il progetto medesimo a meno che lo stesso non sia legittimato da regolare titolo abilitativo;

2. gli operatori agricoli qualificati di cui all'art. 81, comma 7.1, delle presenti norme, dovendo procedere ad interventi di ricomposizione plano-volumetrica e di demolizione con ricostruzione, di corpi di fabbrica nei complessi classificati NR, ricompresi all'interno della loro S.A.F. aziendale, indipendentemente dalle loro dimensioni e funzioni originarie, hanno facoltà:

- in caso di demolizione e ricostruzione, di proporre la realizzazione di uno o più edifici, nel rispetto di quanto indicato al precedente punto **1.**;
- di utilizzare i futuri manufatti per gli usi e funzioni agricole di cui all'art. 81, comma 6.1, delle presenti norme sino ai limiti massimi indicati dal PRG vigente; oltre tali limiti, il progetto di ricomposizione volumetrica o di demolizione con ricostruzione, dovrà mantenere le destinazioni d'uso già assentite;

**3.** i restanti soggetti, non qualificati come operatori agricoli ma aventi titolo ad intervenire sui singoli edifici o complessi rurali recanti la simbologia NR, dovendo procedere ad interventi di ricomposizione plano-volumetrica e/o di demolizione con ricostruzione degli stessi, dovranno:

- in caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici esistenti complessivamente caratterizzati da una volumetria vuoto per pieno non superiore a mc. 1.000, attenersi alla realizzazione di un solo edificio, nel rispetto di quanto indicato al precedente punto **1.**;
- in caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici esistenti complessivamente caratterizzati da una volumetria vuoto per pieno compresa tra 1.000 e 3.000 mc., prevedere la realizzazione di n. 2 edifici, tra loro grossolanamente equipollenti e facendo espresso riferimento a quanto indicato al precedente punto **1.**;
- in caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici esistenti complessivamente caratterizzati da una volumetria vuoto per pieno superiore a mc. 3.000, dare corso alle procedure di attuazione di progetto urbanistico di Piano di Recupero di iniziativa privata di cui agli artt. 9 ed 81/bis delle presenti norme;
- tanto nel caso di opere di ricomposizione tipologica, quanto negli interventi di demolizione e ricostruzione, fare ricorso alle funzioni ed attività di cui all'art. 81, comma 6.2, delle presenti norme, nessuna esclusa ma con un limite massimo di:
  - . n. 2 unità abitative ed una volumetria complessiva misurata vuoto per pieno di mc 1.000, per le funzioni residenziali di tipo **a.1**;
  - . n. 1 unità ed una superficie utile lorda di mq. 500, per le funzioni laboratori ali artigianali di produzione di beni artistici e tradizionali di tipo **b.3.3** e **c.1**;
  - . n. 1 unità ed una superficie utile lorda di mq. 150, per le funzioni e attività terziarie di servizio, quali studi professionali ed artistici di tipo **b.1**;
  - . n. 1 unità ed una superficie utile lorda di mq. 250, per le funzioni di pubblico esercizio per la ristorazione e di somministrazione bevande di tipo **b.2.6**.

**4.** ulteriormente, agli stessi soggetti non qualificati come operatori agricoli ma aventi titolo ad intervenire sui singoli edifici o complessi rurali recanti la simbologia NR, sono altresì consentiti anche interventi di nuova costruzione, quando esclusivamente finalizzati alla realizzazione:

- di un corpo con le funzioni di autorimessa per parcheggi privati P3 e per ulteriori servizi alla residenza (quali cantine, lavanderie e similari), da annoverarsi nel contesto della superficie accessoria Sa e solo quando di pertinenza esclusiva del complesso esistente NR, da realizzarsi in unico manufatto e su un unico livello di piano, in misura massima di mq 60 per ogni unità abitativa già insediata o insediabile, dando altresì atto che dal computo della superficie massima realizzabile per tali funzioni, dovranno essere rimossi gli ambiti già destinati (e legittimati come tali) a superficie accessoria Sa presenti nel complesso alla stessa data,
- di un corpo con le funzioni di deposito attrezzi e macchine agricole o da giardino, di pertinenza esclusiva del complesso esistente NR, laddove la superficie di terreno asservita al complesso stesso sia superiore o uguale a mq 2.500, da realizzarsi in unico manufatto e su un unico livello di piano, in misura massima di:

- mq 75 per appezzamenti di terreno annessi al complesso NR, compresi tra mq 2.500 e mq 4.000,
- mq 150 per appezzamenti di terreno annessi al complesso NR, compresi tra mq 4.000 e mq 7.500,
- mq 200 per appezzamenti di terreno annessi al complesso NR, superiori a mq 7.500,

salvaguardando l'originaria composizione tipologica del complesso e/o ripristinando correttamente, se necessario e se compatibile con l'intervento da realizzare, la configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo.

Per quei fabbricati o complessi edificati privi di classificazione che presentassero riferimenti tipologici tali da poterli inquadrare tra quelli identificati all'art. 87 delle presenti norme con le sigle:

- A (complessi agricoli ad elementi funzionali contigui o giustapposti),
- B (complessi agricoli ad elementi funzionali separati),

- C (complessi agricoli a corte),

in previsione di un eventuale intervento di recupero degli stessi, le ragioni proprietarie, attraverso professionisti abilitati di loro fiducia, sono tenuti a presentare al Servizio di Edilizia Privata formale istanza di determinazione della classificazione di cui gli immobili stessi risultano privi, corredata di adeguata documentazione grafica e fotografica; a seguire, sulla scorta del parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, con determinazione del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata, se ne definirà il nuovo inquadramento tipologico con relativo grado di conservazione, provvedendo d'ufficio all'adeguamento della cartografia di PRG.

In attesa di quanto sopra, su detti fabbricati o complessi di edifici sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, mentre interventi più consistenti saranno ammissibili solo ed esclusivamente all'avvenuta definizione della relativa classificazione.

#### **Art. 92 - Fondazione di nuovo Complesso Rurale su Unità Aziendali inedificate**

##### **Soggetti attuatori: operatori agricoli qualificati (art. 81 delle presenti norme)**

La fondazione di nuovi Insediamenti Rurali su Unità Aziendali inedificate alla data di adozione del P.R.G è prevista solamente per gli Operatori Agricoli Qualificati previo P.S.A. di cui all'Art.110 delle presenti norme. La nuova edificazione avverrà solo nel seguente caso:

S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3, costituito da soli terreni in proprietà del richiedente.

Le nuove costruzioni dei vari edifici potranno essere:

##### **a) Nuova costruzione di abitazione agricola**

Anche le nuove costruzioni ad uso residenziale dovranno risultare coerenti, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale, con la configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali.

Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della U.A., nel rapporto di mq. 10 per ogni ettaro di S.A.F., eccedente il primo, fino ad un massimo di mq. 400 e comunque tutti concentrati in un unico edificio di abitazione con un massimo di due unità immobiliari residenziali;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale; nel caso di allevamenti od altre strutture specializzate si assumono le medesime distanze definite dagli art.95 e ss.;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = mt. 7,5 di altezza massima.

Occorrerà, inoltre, provvedere all'individuazione di un posto auto coperto per ogni alloggio da ricavare all'interno dell'edificio residenziale.

##### **b) Nuove costruzioni di annessi agricoli**

Le nuove costruzioni dovranno risultare coerenti, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale, con la configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali.

Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 100 per ogni ettaro di superficie dell'U.A. eccedente il primo ettaro;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;
- H = mt. 7,5 di altezza massima. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche.

Per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate e alle serre si rimanda all'Art. 93 e seguenti delle presenti norme.

### **c) Destinazioni d'uso consentite**

Per gli edifici che costituiranno il nuovo Complesso Rurale saranno consentite unicamente le destinazioni d'uso agricole.

### **Art. 93 - Parametri edilizi-urbanistici per gli annessi agricoli destinati agli allevamenti, alle strutture specializzate, alle serre e per infrastrutture tecniche**

#### **Allevamenti**

Gli allevamenti di bestiame in genere sia esistenti che di nuova costruzione vengono classificati in relazione al rapporto fra il peso vivo allevato e l'estensione dei terreni loro asserviti, secondo la definizione di Unità Aziendale.

Ai fini del calcolo globale del peso vivo di bestiame allevato occorre fare riferimento alla seguente Tab. 1. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri di analogia.

Tab. 1: Parametri per il calcolo del peso vivo di bestiame

Bestiame	Peso medio in Kg.
Suini: capo adulto	80
scrofa	180
verro	200
magrone	30
lattonzolo	14
Bovini: capo adulto	500
vitellone o manza	300
vitello o manzetta	100
Equini: fattrice o stallone	700
puledro da ingrasso	200
Ovini: pecora o capra	50
agnellone	18
Cunicoli: coniglio riproduttore	3,5
coniglio da ingrasso	1,8
Avicoli: gallina ovaiole	2
pollo da ingrasso	1

#### **Art. 94 - Classificazione degli allevamenti**

Ai fini della presente regolamentazione ed in relazione alla Tab. 1 gli allevamenti vengono così classificati:

##### **a) Allevamenti di carattere familiare**

Sono quelli che non superano i seguenti parametri:

- 10 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 16 capi;
- 5 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 50 capi;
- 2 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 50 capi;
- 1 q.le di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 100 capi;
- 1 q.le di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 200 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 15 q.li di peso vivo per Ha.

##### **b) Allevamenti di carattere aziendale ed interaziendale**

Sono quelli che non superano i seguenti parametri:

- 50 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi;
- 8 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi;
- 6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi;
- 4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi;
- 3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 60 q.li di peso vivo per Ha.

##### **c) Allevamenti di carattere industriale**

Sono quegli allevamenti che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti aziendali.

#### **Art. 95 - Ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti**

All'interno dei singoli Casi di Intervento e delle relative prescrizioni, potranno intervenire tutti i soggetti attuatori di cui al precedente Art.81 delle presenti norme tramite intervento diretto.

**a) per gli allevamenti di cui all'Art.94** (di tipo familiare e aziendale o interaziendale) è prevista la possibilità di ristrutturare ed ampliare gli edifici ad uso allevamento al fine di adibirli ad altro tipo di allevamento zootecnico o alla razionalizzazione ed ammodernamento dell'esistente.

L'eventuale ampliamento prevede i seguenti parametri:

Su = incremento massimo rispetto alla Superficie Utile esistente pari al 50%;

D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà;

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;

D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali del Complesso Rurale;

D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv.2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137;

D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali del Complesso Rurale;

H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

**b) Per l'ampliamento degli allevamenti di cui all'Art.94**, con l'esclusione degli allevamenti industriali suinicoli, sono previsti i seguenti parametri:

Su = incremento pari al 20% della Superficie Utile esistente e con un limite assoluto di mq. 5000 di Superficie Utile complessiva destinata ad allevamento;

D1 = mt. 30 di distanza dai confini di proprietà;

D2 = mt. 200 di distanza dai confini di zona agricola;

D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali del Complesso Rurale;

D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua si rimanda agli Artt.136 e 137;

D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali del Complesso Rurale;

D7 = mt. 50 da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale;

H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.

#### **Art. 96 - Nuova costruzione di annessi agricoli adibiti ad allevamenti con l'esclusione degli allevamenti suinicoli**

All'interno dei singoli Casi di Intervento e delle relative prescrizioni, potranno intervenire tutti i soggetti attuatori di cui al precedente Art.81 delle presenti norme.

**a) per gli allevamenti di cui all'Art.94** (di tipo familiare) la nuova costruzione è ammessa se nella organizzazione della superficie e del volume esistenti è dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio.

Si applicano i seguenti parametri edili-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1;

- Su = 50 mq. per ogni ettaro di S.A.F.;

- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà;

- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;

- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici residenziali del Complesso Rurale;

- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137

- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali del Complesso Rurale;

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 200 50 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro del Complesso Rurale, 500 mt. dalle zone residenziali, industriali e artigianali, commerciali, direzionali e a servizi in genere individuate dal PRG.

- H = altezza massima mt. 6,50.

**b) per gli allevamenti di cui all'art. 94** (di tipo aziendale o interaziendale) la nuova costruzione è ammessa se nella organizzazione della superficie e del volume esistenti è dimostrata la necessità di un maggior fabbisogno di spazio.

Si applicano i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3;

- Su = 150 mq. per ogni ettaro di S.A.F.;

- D1 = mt. 30 di distanza dai confini di proprietà;

- D2 = mt. 30 di distanza dai confini di zona agricola;

- D3 = mt. 30 di distanza dagli edifici residenziali del Complesso Rurale;

- D4 = mt. 30 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv.2;

- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137;

- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali del Complesso Rurale.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 200 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro del Complesso Rurale, 500 mt. dalle zone residenziali, industriali e artigianali, commerciali, direzionali e a servizi in genere individuate dal PRG.

- H = altezza massima mt. 6,50.

c) per gli allevamenti di cui all'Art.94 (di tipo industriale), è prevista la nuova costruzione, tramite intervento urbanistico preventivo o Piano di Sviluppo Aziendale, unicamente nelle "Zone agricole normali (E.1), secondo i seguenti parametri:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.5;

- Su per allevamento = 5.000 mq. di superficie massima;

- Su a servizi = 0,5 mq/mq della superficie di cui sopra;

- D1 = mt. 50 di distanza dai confini di proprietà;

- D2 = mt. 200 di distanza dai confini di zona agricola;

- D3 = mt. 50 di distanza dagli edifici ad uso abitativo del Complesso Rurale eventualmente presente;

- D4 = mt. 40 di distanza dalle strade, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137;

- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali del Complesso Rurale.

- H = altezza massima mt. 6,50, con esclusione della parte adibita a stoccaggio dei foraggi, per la quale è consentita una altezza massima di 10.30 m.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 200 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro del Complesso Rurale, 500 mt. dalle zone residenziali, industriali e artigianali, commerciali, direzionali e a servizi in genere individuate dal PRG.

Se non sono presenti sulla U.A. insediamenti rurali è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di custodia, non superiore a mq. 150 di Superficie utile.

#### **Art. 97 - Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli**

In conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione regionale che pone il territorio del Comune di San Martino in Rio nella categoria dei comuni eccedentari ed in zona non vulnerabile sono consentiti:

- trasferimento, ristrutturazione, riconversione, ampliamenti degli allevamenti esistenti e realizzazione di nuovi insediamenti, a condizione che dispongano di terreno per lo spandimento, detenuto a titolo di proprietà o di altro diritto reale, ovvero di affitto per un periodo non inferiore al doppio della durata dell'autorizzazione allo scarico, secondo un rapporto non superiore a 3 (tre) tonnellate di peso vivo per ettaro; dovranno in ogni caso essere applicate tecnologie a basso impatto ambientale e non dovranno essere previsti scarichi di liquami zootecnici in acque superficiali esclusi gli impianti consortili di trattamento liquami;

- trasferimenti, ristrutturazioni riconversioni ed ampliamenti degli allevamenti esistenti che, qualora non siano verificate le condizioni di cui alla precedente lettera a), non comportino un aumento di capi allevati superiore al 30%, ovvero superiore al 50%, per allevamenti di consistenza inferiore a 2.000 capi, a condizione che tali interventi determinino sostanziali miglioramenti di carattere igienico-sanitario ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.

I parametri edilizi ed urbanistici cui fare riferimento sono:

a) nel caso di realizzazione di nuovi insediamenti, trasferimenti che producano nuovo insediamento, riconversione ed ampliamenti con incremento della Su superiore al 20% dell'esistente, quelli stabiliti dal punto c) dell'Art.96 delle presenti norme;

b) nel caso di ristrutturazioni, riconversioni e ampliamento di allevamenti esistenti, ad eccezione di quelli di tipo industriale, quelli di seguito elencati:

- Su = incremento pari al 50% della Superficie Utile esistente destinata ad allevamento e a servizi strettamente legati all'allevamento;

- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà;

- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;

- D3 = mt. 15 di distanza dagli edifici residenziali del Complesso Rurale;

- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv.2;

- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137;

- D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali del Complesso Rurale;

- H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 6,50.



- c) nel caso di ristrutturazioni, riconversioni e ampliamento (con aumento della Su inferiore al 20% dell'esistente) di allevamenti esistenti, di tipo industriale, quelli di seguito elencati :
- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3;
  - Su = 150 mq. per ogni ettaro di S.A.F.;
  - D1 = mt. 30 di distanza dai confini di proprietà;
  - D2 = mt. 200 di distanza dai confini di zona agricola;
  - D3 = mt. 30 di distanza dagli edifici residenziali del Complesso Rurale;
  - D4 = mt. 30 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
  - D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137;
  - D6 = mt. 5 di distanza dagli edifici non residenziali del Complesso Rurale;
  - D7 = mt. 50 da altri edifici residenziali esterni al perimetro dell'insediamento rurale;
  - H = altezza massima mt. 6,50.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti ulteriori distanze di rispetto: 200 mt. da altri edifici residenziali esterni al perimetro del Complesso Rurale, 500 mt. dalle zone residenziali, industriali e artigianali, commerciali, direzionali e a servizi in genere individuate dal PRG.

Detti interventi da realizzare mediante intervento urbanistico preventivo o Piano di Sviluppo Aziendale saranno consentiti unicamente in "Zona agricola Normale".

Per gli interventi di cui al presente articolo si fa riferimento ai contenuti della L.R. 11 febbraio 1997, n.570 e L.R. 11 maggio 1998, n.641.

Nel caso di dismissione dell'attività di allevamento suini, tanto a carattere industriale, quanto di natura aziendale, i complessi rurali dediti a tali funzioni, aventi una volumetria complessiva calcolata vuoto per pieno non superiore a 4.500 mc, potranno essere recuperati ed utilizzati con le destinazioni d'uso di cui all'art. 81, comma 6.2 delle presenti norme, fatti salvi:

- il rispetto dei caratteri ambientali del contesto territoriale e delle infrastrutture insite allo stesso,
- gli adeguamenti di legge in materia di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di inquinamento acustico ed atmosferico e di scarichi in acque superficiali,
- la completa realizzazione della dotazione urbanistica in materia di pubblici parcheggi e di quelle opere di urbanizzazione primaria di cui il contesto territoriale di riferimento fosse eventualmente sprovvisto

Qualora il complesso zootecnico rurale su cui intervenire fosse sprovvisto di puntuale classificazione o fosse caratterizzato da un grado di integrità di tipo 3, l'intervento di recupero funzionale e di ricomposizione volumetrica dello stesso può avvenire anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione facendo uso della medesima volumetria esistente, calcolata vuoto per pieno e provvedendo altresì alla demolizione di eventuali superfetazioni che non potranno essere recuperate in termini volumetrici nel progetto di nuova costruzione; il progetto di nuova costruzione, da assoggettare ad atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 84 delle presenti norme, dovrà farsi carico di ripristinare correttamente la configurazione planimetrica del complesso o del singolo edificio su cui intervenire, facendo altresì ricorso ad impianti tipologici, profili architettonici e materiali tipici della tradizione rurale o, comunque, coerenti con il tessuto limitrofo.

Nel caso di recupero a fini residenziali, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici, si definisce un carico urbanistico massimo ammissibile di n. 1 unità abitativa ogni 350 mc. di volumetria vuoto per pieno del manufatto oggetto di recupero, arrotondando all'intero più vicino; per gli interventi che dovessero generare più di quattro alloggi sino ad un massimo di 6 unità, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 57 ed i parametri edilizi seguenti:

D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà;

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;

D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale; nel caso di allevamenti od altre strutture specializzate si assumono le medesime distanze definite dagli art. 94 e ss.;

D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole 2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136;

H = altezza dell'edificio esistente se in aderenza, ml. 7,5 se in corpo staccato;

Parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria: come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art.122;

Verde privato e/o condominiale: 15 mq/30 mq di S.f.. In ogni caso dovrà essere garantita la fruibilità di una quota non inferiore al 30% degli spazi di verde privato a servizio di tutte le unità abitative.

Le attività di pubblico esercizio sono ammesse sino ad un massimo di mq 500 di superficie lorda, comprensiva di tutti gli spazi necessari all'attività medesima, ivi compresi depositi, servizi vari, tettoie, pergolati e funzioni similari; si intendono esclusi da tale computo gli ambiti, anche coperti, destinati al parcheggio privato di pertinenza P3 sino alla quota indicata come dotazione minima disposta dalle presenti norme.

Il progetto di riqualificazione del patrimonio edilizio agricolo in dismissione, potrà disporre l'utilizzo contestuale di massimo n. 2 funzioni tra quelle indicate all'art. 81, comma 6.2 delle presenti norme.

Per i casi in cui:

- la dimensione volumetrica dell'intero complesso sia superiore a mc 4.500,
- la dimensione volumetrica dell'intero complesso sia tale da generare una potenzialità residenziale di oltre 6 alloggi, in applicazione al rapporto di n. 1 unità abitativa ogni 350 mc di volumetria calcolata vuoto per pieno,
- la richiesta di recupero e trasformazione del complesso proponga l'insediamento contestuale sullo stesso di un numero di funzioni e/o destinazioni d'uso (tra quelle indicate all'art. 81, comma 6.2 delle presenti norme) superiore a 2,

l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di considerare un possibile intervento di recupero funzionale e di ricomposizione volumetrica del complesso da attuarsi anche attraverso un'opera di demolizione e ricostruzione del complesso medesimo, laddove quest'ultimo fosse sprovvisto di puntuale classificazione o fosse caratterizzato da un grado di integrità di tipo 3, il tutto:

- nel rispetto delle dimensioni volumetriche esistenti e legittimate, depauperate di eventuali superfetazioni,
- facendo uso delle sole funzioni indicate all'art. 81, comma 6.2 delle presenti norme,
- da assoggettare alla preventiva sottoscrizione tra il soggetto attuatore dell'intervento stesso e la Pubblica Amministrazione di Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24.03.2000 n. 20, atto a definire impegni e obblighi di ambo le parti, oltre alle modalità di attuazione dell'intervento.

#### **Art.98- Strutture per accumulo liquami zootecnici**

Per la costruzione dei manufatti accumulo si fa riferimento ai contenuti della L.R. 24 aprile 1995, n. 50 e della deliberazione della Giunta Regionale 1 agosto 1995, n. 3003 ed alle ulteriori disposizioni regionali vigenti in materia..

#### **Art. 99 - Impianti di depurazione al servizio di allevamenti zootecnici**

Per la costruzione di impianti di depurazione dei liquami zootecnici, si fa riferimento alle disposizioni regionali vigenti in materia.

#### **Art. 100 - Norme generali per tutti gli annessi agricoli di nuova costruzione o ampliamento adibiti ad allevamenti**

Tutti gli interventi edilizi sopraelencati dovranno seguire le indicazioni contenute nell'abaco dei particolari costruttivi di cui all'Art.83 delle presenti norme e dovranno essere corredati anche dei seguenti elaborati:

- piano di smaltimento dei liquami zootecnici redatti in conformità alla normativa ed agli indirizzi vigenti in materia e autorizzazione allo spandimento;
- piano di alberatura di essenze autoctone o naturalizzate per i nuovi allevamenti di carattere aziendale, interaziendale e industriale, al fine di mitigare l'impatto ambientale del nuovo tipo edilizio;
- atto unilaterale d'obbligo, così come previsto dall'Art.40 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, inerente la conservazione delle destinazioni d'uso assentite, per un periodo non inferiore ad anni 20. Detto Atto dovrà essere regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in forma legale e notarile.

Gli interventi relativi ad allevamenti e strutture di accumulo per liquami zootecnici di cui agli artt.95, 96, 97, 98 devono rispettare il disposto della L.R.50/95 e del D.Lgs.152/99, nonché delle vigenti normative nazionali e regionali.

#### **Art. 101 - Strutture specializzate: i caseifici**

##### **Caseifici esistenti**

Per gli insediamenti esistenti e funzionanti alla data di adozione delle presenti norme, e nel rispetto di quanto previsto dai singoli casi d'intervento di cui al precedente Art.86, è consentita, per mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, la ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, degli edifici non riconoscibili tipologicamente, rispettando i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data della richiesta
- Uf = utilizzo fondiario 0,75 mq/mq

- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici del Complesso Rurale eventualmente presente
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137
- H = altezza massima mt. 7,50.

Gli interventi di ampliamento o ristrutturazione sostanziale di impianti con Su superiore a 5000 mq devono essere regolati da apposita convenzione ai sensi dell'art.28 della .R.47/78.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità immobiliari saranno:

- locali adibiti alla lavorazione del latte e dei suoi sottoprodotti;
- locali adibiti alla stagionatura dei formaggi o alla conservazione dei prodotti derivati;
- locali di servizio al personale;
- locali amministrativi;
- locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda;
- locali di civile abitazione formanti al massimo due unità immobiliari di mq. 150 ciascuna per gli addetti all'attività;
- locali di deposito in genere;
- locali tecnologici;
- locali adibiti all'allevamento suinicolo, per il reimpiego diretto dei sottoprodotti di lavorazione.

Le strutture adibite ad allevamento suinicolo sono sottoposte ai dettami degli artt.96 e 97.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

#### Dismissione di caseifici esistenti

Nella generalità dei casi è consentito il riutilizzo di caseifici esistenti per usi di tipo agricolo secondo quanto disposto all'art.81, punto 6) delle presenti norme.

Per tutti i caseifici esistenti, inseriti in un complesso rurale di grado di integrità 1, per i quali prevale il tema della conservazione delle strutture di pregio tipologico, e per caseifici esistenti, inseriti in un complesso rurale di grado di integrità 2 e 3, collocati in zona agricola di rispetto all'abitato od in zona agricola a distanze dalle zone a destinazione residenziale inferiori rispetto a quelle indicate nell'art.96 delle presenti norme, è consentita in generale la riutilizzazione degli immobili esistenti anche a scopo residenziale (usi a.1, a.2, a.3), nonché per attività compatibili con il tessuto residenziale (usi b.1.1, b.2.1, b.2.2, b.2.6, b.3.1., b.3.2, e.1, g.1), e per attività artigianali e produttive di piccole dimensioni (usi b.2.8, b.3.3, c.1, quest'ultimo per Su massime di 1000 mq).

Per complessi rurali di grado di integrità NR, collocati in zona agricola di rispetto all'abitato od in zona agricola a distanze dalle zone a destinazione residenziale inferiori rispetto a quelle indicate nell'art.96 delle presenti norme, e per edifici non riconoscibili all'interno di complessi rurali di grado di integrità 1, 2 e 3 è comunque consentita la demolizione con ricostruzione della medesima Su preesistente. In questo caso è escluso l'insediamento dell'uso c.1..

Gli edifici riconoscibili devono comunque essere trattati secondo i contenuti degli artt.88, 89 e 90 delle presenti norme, a seconda del grado di integrità.

Gli interventi che propongono l'insediamento di destinazioni d'uso non agricole sono subordinati alla presentazione di un Piano di Recupero secondo le modalità indicate dall'art.26 della L.R.47/78. Trattandosi di insediamenti in zona rurale è opportuno che la progettazione faccia riferimento ai contenuti dell'art.83 delle presenti norme.

#### **Art. 102 - Strutture specializzate: i centri macchina esistenti**

I Centri Macchine Agricole esistenti comprendono quegli spazi ed annessi agricoli utilizzati da quei soggetti regolarmente iscritti alla Camera di Commercio che, pur non essendo ricompresi nell'elenco degli Operatori Agricoli Qualificati di cui al precedente art. 81, comma 7.1), in qualità di artigiani a servizio del tessuto rurale, svolgono attività riconosciuta e certificata di Motoaratori, Contoterzisti e Artigiani Riparatori di Macchine e Strumenti Agricoli:

- che, a loro volta, esercitano tale attività sul territorio locale a far tempo almeno dalla data di approvazione dello strumento urbanistico vigente e del relativo impianto normativo,
- tale da dimostrare che oltre il 50% del proprio tempo e del proprio lavoro è svolto a favore di uno o più di quei soggetti definiti come Operatori Agricoli Qualificati di cui all'art. 81, comma 7.1 delle presenti Norme.

All'interno del Complesso Rurale e rispettando quanto è previsto dai singoli Casi di Intervento di cui al precedente art. 86 è possibile intervenire in uno dei seguenti modi:

### **a) Ampliamento di fabbricati esistenti non riconoscibili tipologicamente**

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

S.A.F. = appoderamento in atto alla data di richiesta;

Su = incremento massimo rispetto alla Superficie utile esistente legittimata pari al 30%, sino ad una capacità edificatoria massima ammissibile di mq 450 di superficie utile SU, oltre a quella esistente;

D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;

D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici del Complesso Rurale;

D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137;

H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50.

Trattandosi di fabbricati tipologicamente non riconoscibili, laddove dichiaratamente incongrui con il tessuto agricolo di riferimento, in alternativa a quanto sopra, è ammessa:

- la demolizione dell'esistente e conseguente ricostruzione di un nuovo manufatto con il possibile incremento del 30% delle superfici legittimate, sino ad una capacità edificatoria massima ammissibile di mq 450 di superficie utile SU, oltre a quella esistente,
- o, in luogo del possibile ampliamento di un elemento incongruo, la nuova costruzione di un manufatto della dimensione massima non superiore al 30% della superficie utile legittimata, sino ad una capacità edificatoria massima ammissibile di mq 450 di superficie utile SU, con l'impegno a carico del committente e titolare del titolo abilitativo (da assumersi a mezzo di atto d'obbligo unilaterale) di provvedere nei termini convenuti con la Pubblica Amministrazione all'evizione dell'edificio incoerente ed alla successiva ricostruzione (in aderenza ed in continuità con il manufatto di nuova costruzione) dello stesso facendo ricorso alle medesime superfici dell'esistente legittimate,

fermo restando che i possibili interventi di nuova costruzione, da realizzarsi secondo i canoni più consoni al territorio rurale per quanto attiene l'uso di materiali, forme, proporzioni e collocazione nell'ambito del complesso, saranno sottoposto al prescritto e preventivo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio le cui prescrizioni dovranno intendersi prescrittive per la realizzazione degli stessi manufatti.

Le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

### **b) Riorganizzazione complessiva**

E' ammessa la riorganizzazione complessiva degli edifici esistenti, anche con demolizione e ricostruzione degli edifici non riconoscibili tipologicamente. L'intervento da attuare per mezzo di:

**b.1 – Intervento Diretto**, quando la superficie agricola aziendale è inferiore a mq 3.000 ed il carico urbanistico legittimamente già insediato è complessivamente contenuto in una volumetria calcolata vuoto per piano non superiore a mc 8.500, dando altresì atto che lo stesso intervento, oltre ad eventuali nuove costruzioni, dovrà prevedere il recupero completo di tutti gli edifici esistenti e delle aree scoperte fondiari di pertinenza dello stesso complesso,

**b.2 – Piano di Recupero di Iniziativa Privata**, di cui agli artt. 9 ed 81/bis delle presenti norme, quando la superficie agricola aziendale è compresa tra mq 3.000 e mq 8.000 (limite massimo di applicazione degli interventi di cui al presente articolo) ed il carico urbanistico legittimamente già insediato è complessivamente superiore ad una volumetria calcolata vuoto per piano di mc 8.500, fermo restando che, come ne caso precedente, oltre a possibili nuove costruzioni, lo strumento urbanistico preventivo dovrà prevedere il recupero completo di tutti gli edifici esistenti e delle aree scoperte fondiari di pertinenza dello stesso complesso.

Tanto attraverso le forme dell'intervento di tipo diretto, quanto facendo riferimento allo strumento del piano di recupero, le opere realizzabili con le predette indicazioni dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Uf = Utilizzo fondiario 0,25 mq/mq comprensivo delle superfici da mantenere;

D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;

D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;

D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici del Complesso Rurale;

D4 = mt. 20 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;

D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art. 136 e 137;  
H = altezza dell'edificio esistente e comunque non oltre i mt. 8,50.

### **c) Interventi di nuova costruzione**

Qualora le attività di cui al presente articolo fossero svolte in un unico fabbricato il cui grado di conservazione e/o di interesse tipologico-architettonico non permettesse interventi di ampliamento o di adeguamento dello stesso, è ammessa la nuova costruzione di un nuovo edificio per l'insediamento di funzioni **b3.3** ad esclusivo uso:

- Rimesse Automezzi ed Attrezzature per attività di Motoaratore e Contoterzista,
- Officine Artigianali per la riparazione di mezzi ed attrezzature agricole,

a favore dei soli soggetti di cui al presente articolo in ragione di un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  pari a 0,15 mq/mq di superficie agricola aziendale, sino ad una potenzialità massima ammissibile di mq 450 di superficie utile  $S_u$ , oltre alle superfici esistenti da mantenere.

L'intervento di nuova costruzione, da realizzarsi secondo i canoni più consoni al territorio rurale per quanto attiene l'uso di materiali, forme, proporzioni e collocazione nell'ambito del complesso, sarà sottoposto al prescritto e preventivo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio le cui prescrizioni dovranno intendersi prescrittive per la realizzazione del futuro manufatto.

Se non sono presenti all'interno della U. A. è ammessa la costruzione di due alloggi ad uso dei proprietari o del personale dipendente o di custodia, con Superficie Utile massima di 150 mq. ciascuno.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici delle norme contenute nel presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta.

Nell'ambito delle possibilità di intervento (e delle relative capacità edificatorie) di cui ai precedenti punti:

- a) ampliamento di fabbricati esistenti non riconoscibili tipo logicamente
- b) riorganizzazione complessiva
- c) interventi di nuova costruzione

è ammesso l'insediamento di funzioni residenziali sino ad un massimo di n. 2 unità abitative e per una superficie utile complessiva  $S_U$  non superiore a mq 300, oltre ad una quota di superficie accessoria  $S_a$  per singolo alloggio non superiore a mq 60, il tutto ad esclusivo uso dei soli soggetti di cui al presente articolo.

### **Art. 103 - Serre**

Le serre fisse o asportabili ed altri impianti analoghi non sono soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia nel caso in cui siano destinati al semplice riparo o alla intensificazione di coltura agrarie stagionali praticate direttamente sul terreno agrario.

La costruzione, invece, di serre fisse intensive o di strutture analoghe che rimangono presenti anche oltre il normale ciclo stagionale, destinate a colture specializzate, orientate alla produzione agricola, sono realizzabili da tutti i Soggetti Attuatori di cui al precedente Art.81, solo su U.A. già edificate alla data di adozione delle presenti norme e secondo i seguenti parametri:

- S.A.F. = appoderamento in atto alla data di richiesta;
- $U_f$  = Utilizzo fondiario 0,50 mq/mq ;
- Sup. max. di intervento = mq. 30.000;
- D1 = mt. 20 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli edifici del Complesso Rurale;
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137;
- H = altezza massima mt. 4,50.

La concessione all'installazione di dette strutture sarà subordinata alla presentazione di un Piano Complessivo di Insediamento riguardante tutta l'U.A., che specifichi nel dettaglio la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche; non saranno ammesse in ogni caso opere edili di carattere permanente quali: platee continue di cemento, murature in elevazione, cordoli fissi in cemento ecc.

Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente drenanti.

Nel caso di cessazione di attività dette installazioni dovranno essere smantellate ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato agricolo. Non sarà consentita in alcun modo la trasformazione di dette strutture per altri usi ed attività.

Gli spazi accessori e di servizio all'attività di coltivazione in serra, quali vendita diretta di prodotti, magazzini sementi, depositi attrezzi, ecc. dovranno essere ricavati nei volumi esistenti del Complesso Rurale seguendo le categorie d'intervento ad essi attribuite dalle presenti norme.

#### **Art. 104 – centri di servizio per l'apicoltura**

E' ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture ed edifici da adibire alla apicoltura, da parte di soggetti regolarmente iscritti alle associazioni di categoria legalmente riconosciute ed in grado di comprovare l'avvenuta denuncia al servizio veterinario della gestione di almeno 100 alveari per anno nel quinquennio antecedente la richiesta.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni.

Non è ammessa la nuova costruzione di alcun tipo di struttura fissa su aree aziendali non edificate.

Le nuove costruzioni dovranno risultare coerenti, per quanto attiene al posizionamento nel perimetro del Complesso Rurale, con la configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo (ad elementi contigui o giustapposti; ad elementi separati; a corte), come anche per quanto attiene le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali.

Sono ammesse secondo i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.1;
- Su = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda di mq. 50 per ogni 5000 mq di superficie di S.A.F. eccedente il primo ettaro, fissando una Su max pari a 300 mq;
- D1 = mt. 5 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 10 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 10 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale;
- D4 = mt. 10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137;
- H = mt. 7,5 di altezza massima. Per le attrezzature quali silos, serbatoi ecc. l'altezza è in relazione alle esigenze specifiche.

Le destinazioni d'uso per i nuovi edifici dovranno essere direttamente riconducibili alle attività apicoltrali, mentre è esclusa la realizzazione di nuovi spazi ad uso abitativo.

#### **Art. 104/bis – Centri dediti alla cura, alla custodia e all'addestramento di animali domestici**

Nelle Zone Omogenee Agricole di tipo E.1 ed E.2 e nelle Zone Omogenee E.4 - Canali Ecologici dei Cavi Naviglio e Tresinaro, fermo restando per queste ultime il rispetto delle distanze minime disposte nei confronti degli stessi corsi d'acqua ed il prescritto espletamento delle procedure nei confronti della Soprintendenza ai Beni Artistici ed Ambientali dell'Emilia-Romagna, laddove necessario, è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture ed edifici destinati:

1. ad alloggiare ed accudire animali domestici, quali cavalli, cani, gatti e similari, per interesse personale e/o per attività no-profit,
2. a centri per l'alloggiamento, la custodia e l'addestramento per cani e cavalli,
3. ad attività di servizio in materia zootecnica, tanto pubbliche che private, quali strutture per la custodia ed il mantenimento temporaneo di gatti, cani ed animali da cortile in genere e centri di primo intervento su animali abbandonati e/o bisognosi di assistenza.

Le attività di cui ai punti 2. e 3. sono consentite solo se connesse ad enti e/o soggetti regolarmente iscritti alle associazioni di categoria legalmente riconosciute ed in grado di mantenere e comprovare una corretta e continua gestione dell'attività sorretta da un servizio veterinario privato che dovrà operare in piena armonia con il servizio veterinario pubblico.

Per quanto attiene a quanto indicato al punto 1, trattandosi di attività svolte da soggetti privati per puro e disinteressato interesse personale, non si richiedono titoli e/o mansioni di carattere specifico fermo restando il rispetto e l'adeguamento assoluto delle condizioni igienico-sanitarie, tanto riferite al trattamento degli animali stessi, quanto alla gestione dei locali e dell'attività in genere.

Gli interventi per la realizzazione di strutture e/o centri di cui al presente articolo, ammissibili, tanto sul patrimonio edilizio esistente, quanto in materia di nuove costruzioni, comunque in ambiti del territorio non più dediti alla attività rurale (sia di carattere imprenditoriale che di natura privata), dovranno rispettare le seguenti prescrizioni.

Fermo restando il rispetto delle indicazioni e/o prescrizioni in materia di fabbricati esistenti di cui ai precedenti artt. 82-83-88-89-90-91, laddove questi ultimi risultino inutilizzati o abbiano perso le originarie funzioni rurali, è consentito un recupero dei medesimi per le funzioni di cui al presente articolo normativo per un massimo dimensionamento non superiore ai limiti di seguito definiti.

Le nuove costruzioni che, in ragione del contesto territoriale di riferimento ed a giudizio insindacabile della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, potranno essere realizzate in sede

fissa o a carattere precario, dovranno:

- risultare comunque adeguate e coerenti nei confronti del tessuto tipologico limitrofo,
- conformarsi correttamente, tanto per caratteristiche, quanto per collocazione, con i restanti manufatti compresi nel medesimo ambito di intervento, laddove in presenza di un Complesso Rurale esistente, rispettandone la relativa configurazione tipologica dell'intero complesso agricolo che, per le locali caratteristiche del territorio rurale, si configurano in quelle ad elementi contigui o giustapposti, ad elementi separati o a corte,
- laddove previste in sede fissa, essere concepite e realizzate con le caratteristiche costruttive formali e compositive tradizionali,

Detti manufatti, complessivamente riferibili, tanto a quelli oggetto di riconversione e recupero del patrimonio edilizio esistente, quanto a quelli di nuova costruzione, potranno essere realizzati e/o utilizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizio-urbanistici, dando atto che la dotazione dei parcheggi è definita nei termini di cui al successivo art. 122 delle presenti norme:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di mq 5.000 per gli interventi di cui al punto 1. e di mq 10.000, per i restanti interventi di cui al punto 2. e 3.;
- Su = mq 250 per gli interventi di cui al punto 1, aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda in ragione di mq 50 per ogni 2.000 mq di superficie di SAF eccedente la dimensione minima di mq 5.000, sino ad una dimensione massima ammissibile di mq 400 di SU;  
mq 400 per gli interventi di cui ai punti 2 e 3, aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda in ragione di mq 100 per ogni 2.500 mq di superficie di SAF eccedente la dimensione minima di mq 10.000, sino ad una dimensione massima ammissibile di mq 1.400 di SU;
- D1 = mt 10 di distanza dai confini di proprietà, salvo distanze inferiori (con un limite minimo di ml 5,00) concordate con le ragioni finitime a mezzo di formale assenso;
- D2 = mt 20 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt 20 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale (limite riducibile sino ad un minimo di ml 10, tra fabbricati della stessa proprietà o a seguito di formale assenso da parte delle ragioni finitime)  
mt 50 di distanza da ulteriori edifici posti al di fuori dell'ambito del complesso rurale esistente p del limite del confine di proprietà;
- D4 = mt.10 di distanza dalle strade o in allineamento con i fabbricati esistenti o contermini se questi sono a distanza superiore, salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavole 2 – Destinazioni di Zona del vigente PRG;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi artt.136 e 137 delle presenti Norme;
- H = mt.5.50 di altezza massima, salvo particolari necessità per quanto attiene ai manufatti, impianti o silos destinati al deposito foraggi e/o alimenti.

Ulteriormente, per gli interventi di nuova costruzione, trattandosi per lo più di strutture specifiche o in ogni caso indirizzate ad utilizzi anomali rispetto alle funzioni tradizionali del forese, contrariamente a quanto indicato all'art. 83, comma h) delle presenti norme, in tema di coperture, comunque da prevedersi a gronda costante e a falde, sono ammesse pendenze non inferiori al 25%

Le destinazioni d'uso per i nuovi edifici e/o infrastrutture dovranno essere direttamente riconducibili alle attività summenzionate ed alle esigenze degli animali soggiornati e del personale attivo, ivi compresa la realizzazione di spazi ed ambiti adeguati ai servizi di protezione, assistenza e custodia degli animali stessi; è esclusa, invece, la realizzazione di nuovi spazi ad uso abitativo.

#### **Art. 105 - Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo**

In tutte le zone agricole é ammessa, previo ottenimento di atto autorizzativo se dovuto, la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo elencate di seguito:

- strade poderali ed interpoderali;
- escavazione di canali e di sistemi di deflusso delle acque;
- opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni: argini, muri di sostegno, gabbionate, drenaggi;
- forestazione e piantumazione di alberi di alto fusto, di siepi, di vegetazione spontanea a carattere non colturale.

La realizzazione, l'ampliamento ed il rifacimento di infrastrutture di strade poderali o di canali deve avvenire riprendendo gli analoghi elementi lineari della morfologia del territorio (zone centuriate o di bonifica) e comunque deve essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale.

#### **Art. 106 - Attrezzature a raso per attività sportive e ricreative: laghetti per la pesca sportiva e maneggi scoperti**

Nelle *Zone agricole normali E.1 (art. 78 delle presenti Norme)*, nelle *Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 133 delle presenti Norme)* nonché nelle *Zone di tutela e valorizzazione del Canale ecologico del Cavo Tresinaro (art. 137 delle presenti Norme)* è consentito ricavare a tutti i soggetti attuatori e solamente nell'ambito di Unità Aziendali già edificate alla data di adozione delle presenti norme le seguenti attrezzature sportive e ricreative anche aperte al pubblico:

- laghetti di pesca sportiva;
- maneggi equestri scoperti.

Gli interventi edilizi e di modifica dei luoghi devono essere attuati mediante intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- S.A.F. = appoderamento in atto al momento della richiesta, con un minimo di Ha.3;
- Superficie destinata alle attrezzature scoperte = 0,30 mq/mq di S.A.F.;
- D1 = mt. 20 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 20 di distanza dagli edifici del Complesso Rurale;
- D4 = mt. 20 di distanza dalle strade salvo maggiori distanze di rispetto previste dalle Tavv. 2;
- D5 = per la distanza dai corsi d'acqua vedi Art.136 e 137;
- D6 = distanza da elettrodotti o linee elettriche aeree di qualsiasi tipo ml. 50;
- Parcheggi di pertinenza = 50% della superficie destinata alle attrezzature o eventuale maggiore dotazione in relazione all'utenza ipotizzata.

Gli spazi di servizio alle attrezzature quali magazzini, locali igienici, locali per la somministrazione di cibi e bevande, ecc. potranno essere ricavati unicamente negli edifici esistenti del Complesso Rurale, non sono pertanto consentite nuove costruzioni di qualunque genere con l'eccezione di pergolati, tende fisse o altri arredi specifici delle attività consentite che dovranno essere sempre amovibili e di limitate dimensioni.

Il progetto dovrà interessare l'intera Unità Aziendale prevedendo:

- gli interventi edilizi sui singoli edifici così come consentiti dall'Art.86 delle presenti norme;
- la sistemazione generale ed unitaria fra gli edifici, le aree scoperte, i parcheggi, i percorsi pedonali, gli arredi esterni e le attrezzature;
- la conservazione ed il recupero delle compagini arboree o arbustive esistenti nonché la conservazione ed il recupero di eventuali manufatti di interesse storico o testimoniale;
- la piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari al 10% della Superficie Agricola Fondiaria dell'Unità Aziendale, nelle modalità e con le indicazioni previste dall'Art.88 e ss. delle presenti norme;
- le aree di parcheggio richieste che dovranno essere realizzate con materiali permeabili ed adeguatamente alberate al fine di garantire ombreggiatura degli spazi di sosta.

#### **Art. 107 - Riferimenti per gli interventi di nuova costruzione**

Gli Insedimenti Rurali presenti in zona agricola sono considerati non come elementi urbanisticamente finiti, ma come prodotto di aggregazioni successive che, nel corso del tempo, hanno assunto, in molti casi, la configurazione di insediamento "a corte".

Tale modificazione diacronica costituisce un riferimento culturale per la collocazione di nuovi corpi di fabbrica o ampliamenti di quelli già esistenti.

Ritenendo assai riduttivo rispetto alla casistica presente sul territorio codificare un metodo progettuale a cui attenersi rigidamente, le presenti norme per quanto riguarda le nuove costruzioni in territorio agricolo si limitano ad indicare la configurazione "a corte", in tutte le sue possibili variazioni e soluzioni, come modello di riferimento generale.

#### **Art. 108 - Formazione dei piani di sviluppo aziendale ed interaziendale. Natura e finalità della norma**

Le presenti norme recepiscono e specificano i criteri per la formazione e l'approvazione dei Piani di Sviluppo Aziendali (P.S.A.) in conformità a quanto stabilito dalla L.R. n.34/2000.

#### **Art. 109 - Natura e finalità del P.S.A. e soggetti aventi titolo alla presentazione**

Il Piano di Sviluppo Aziendale è uno strumento di intervento speciale che nelle zone agricole stabilisce un rapporto fra le scelte di programmazione economica di riorganizzazione aziendale e le previsioni urbanistiche di assetto territoriale.

Detto strumento si propone inoltre il fine di garantire la necessaria coerenza nel rapporto fra l'attività produttiva agricola e le corrispondenti esigenze di natura edilizia.

Tali Piani sono proposti dai seguenti soggetti di cui agli artt 6 e 7 della L.R. n. 18/77:

- imprenditori agricoli a titolo principale;



- cooperative e associazioni di imprenditori agricoli a titolo principale.

Nell'ambito del P.S.A. possono essere superati i parametri edilizi-urbanistici previsti dagli articoli 88 e ss. delle presenti norme, nei limiti e nei modi di seguito specificati. Gli interventi edilizi derivanti dal Piano di Sviluppo Aziendale sono comunque sottoposti alla procedura di concessione edilizia.

#### **Art. 110 - Ambiti territoriali di pertinenza del P.S.A.**

Il P.S.A. può essere richiesto per tutte le zone omogenee "E" così come classificate all'Art.76 delle presenti norme.

Non può essere previsto P.S.A. riferito a U.A. con Superficie Agricola Fondiaria (S.A.F.) inferiore a 4 (quattro) ettari in tutte le zone omogenee "E" del territorio comunale.

La superficie minima sopra indicata si riferisce a U.A. con appoderamento già esistente alla data di adozione delle presenti norme.

E' possibile proporre P.S.A. che coinvolgano superfici agricole fondiari anche esterne al territorio comunale purché tali aree siano classificate zone omogenee "E" anche nel comune di appartenenza. L'intervento è subordinato:

- alla attestazione rilasciata dal Comune territorialmente competente della non avvenuta utilizzazione a fini edificatori delle superfici fondiari coinvolte;
- alla presentazione di apposita nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese dei soggetti interessati, contestualmente alla approvazione del P.S.A., che espliciti l'asservimento dei terreni coinvolti nel P.S.A. agli interventi proposti.

#### **Art. 111 - Superamento delle norme di PRG**

Nell'ambito del P.S.A. è possibile:

- superare gli indici di edificabilità stabiliti dagli artt.88 e ss. delle presenti norme esclusivamente per quanto riguarda la Superficie utile (Su) per Ha di S.A.F.;
- superare il limite di ampliamento del 50% del Complesso Rurale così come definito dall'Art.82 delle presenti norme;
- realizzare interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso per attività residenziali ed agricole non specificamente richiamate dalle presenti norme purché dette attività siano rispondenti alle finalità generali ed agli obiettivi del Piano Zonale di Sviluppo Agricolo vigente.

Il superamento dei parametri urbanistici-edilizi e delle norme di P.R.G. dovrà comunque avvenire nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal P.S.A. stesso, relativamente a quantità e qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi corrispondenti alle reali necessità produttive aziendali, che non possano essere soddisfatti dalle specifiche norme di zona di cui artt.88 e ss. delle presenti norme.

#### **Art. 112 - Corrispondenza fra reali necessità dell'azienda e interventi richiesti**

Gli Organi Tecnici e Consultivi dell'Amministrazione comunale verificano la corrispondenza fra le reali necessità produttive dell'azienda e gli interventi qualitativi e quantitativi richiesti.

Tale verifica avviene secondo i seguenti parametri:

- congruità tecnico-agronomica degli interventi richiesti sulla U.A.;
- esame degli elementi previsti dall'Art.21 della L.R. n. 18/77 riguardanti i parametri economico-urbanistici;
- corrispondenza degli obiettivi produttivi aziendali con quelli di programmazione socio-economica contenuti nel Piano Zonale di Sviluppo Agricolo vigente.

#### **Art. 113 - Elementi costitutivi del P.S.A.**

Gli elementi costitutivi del P.S.A. sono i seguenti:

1. Relazione tecnico-agronomica che illustri le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano e che contenga gli elementi previsti dall'Art.21 della L.R. 18/77, nonché le schede di valutazione appositamente predisposte dalla Regione Emilia-Romagna;
2. Elaborati grafico-descrittivi degli interventi infrastrutturali ed edilizi richiesti:
  - 2.a) individuazione planimetrica della U.A. (così come definita dall'Art.82 delle presenti norme) su base cartografica 1:5000 (C.T.R.);
  - 2.b) certificati catastali attuali di partita e storici ventennali, nonché estratti catastali planimetrici dei fondi di pertinenza, attestanti lo stato della proprietà alla data di presentazione del P.S.A. e alla data di adozione della presente normativa. È possibile altresì allegare altri documenti legali che dimostrino la piena disponibilità del richiedente sulle aree interessate dal P.S.A.;
  - 2.c) planimetria dello stato di fatto della U.A., in scala adeguata, riportante l'ordinamento culturale e la dislocazione di tutti i Complessi Rurali presenti così come definiti dall'Art.81 delle presenti norme e individuati nelle Tav. 2 allegate;

- 2.d) rilievo fotografico di tutti gli edifici presenti sulla U.A.;
- 2.e) planimetria di tutti gli insediamenti Rurali presenti sulla U.A. così come definiti dall'Art.82 delle presenti norme e individuati nelle Tavv.2 allegate, sulle quali siano indicate le quote altimetriche, planimetriche e le singole destinazioni d'uso di stato di fatto;
- 2.f) planimetrie come al punto precedente con indicazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali di progetto;
- 2.g) planimetrie di maggior dettaglio dei fabbricati di progetto illustranti i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previste;
- 3. Schema della convenzione da stipularsi fra l'Amministrazione comunale ed il richiedente in cui si precisa:
  - 3.a) la durata del piano, che non dovrà superare i 6 (sei) anni e non potrà essere inferiore ai 4 (quattro);
  - 3.b) i tempi e i modi di attuazione degli interventi proposti;
  - 3.c) l'impegno a sottoporre alle verifiche annuali per quanto riguarda i tempi e i modi di attuazione del P.S.A., nonché a trasmettere con periodicità annuale e se richiesto, i documenti della contabilità aziendale di cui all'Art.19 della L.R. 18/77;
  - 3.d) la decadenza del P.S.A. nel caso di revoca o annullamento delle delibere di approvazione di cui al seguente articolo.

**Art. 114 - Procedure di approvazione del P.S.A.**

Il P.S.A. redatto nei modi stabiliti dal precedente articolo dovrà essere presentato dal richiedente nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi delle vigenti norme di PRG.

Il Consiglio Comunale approva il PSA ed il relativo schema di convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art.1, comma 3 della L.R.34/00, secondo i contenuti dell'art.25 della L.R.47/78.

Il Consiglio Comunale, inoltre, può introdurre nella delibera di approvazione eventuali prescrizioni e raccomandazioni che siano ritenute necessarie per garantire la corrispondenza a quanto previsto nell'Art.40 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

Entro 180 giorni dalla notifica di approvazione del P.S.A. il richiedente dovrà sottoscrivere l'apposita convenzione registrandola e trascrivendola in forma legale notarile a sua cura e spese, scaduto detto termine il P.S.A. approvato si ritiene decaduto.

**Art. 115 - Validità, efficacia, tempi di attuazione e varianti del P.S.A.**

Il P.S.A. ha validità per il periodo di tempo stabilito dalla convenzione (da 4 a 6 anni) a decorrere dalla data di stipula della medesima.

Per tutto il periodo di validità il P.S.A. è vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere concessioni edilizie che non siano in conformità a quanto previsto nel P.S.A. approvato.

Decorso tale periodo il P.S.A. perde efficacia sulle eventuali parti delle quali non siano state rilasciate le concessioni edilizie.

Per tutto il periodo di validità del P.S.A. possono essere presentate eventuali varianti che saranno elaborate ed approvate con le stesse modalità previste per il P.S.A. originario.

## **CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE**

### **Art. 116 - Zone F.1 - attrezzature pubbliche di interesse generale**

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo sono così classificate le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale a scala comunale e sovracomunale.

Appartengono a questa tipologia i seguenti servizi generali:

- le attrezzature sanitarie di importanza comunale o sub-provinciale contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera F (UdT: b.4.2);
- le attrezzature assistenziali pubbliche di importanza comunale o sub-provinciale contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera F (UdT: b.4.2);
- strutture cimiteriali contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera D (UdT: g.2);
- attrezzature per servizi speciali (militari, religiosi, civili, ecc.) di importanza comunale o sovracomunale, contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera G (UdT: g.1, b.4.1);
- attrezzature sportive di addestramento e spettacolo, per manifestazioni ed eventi temporanei, contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera E (UdT: b.4.9).

La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni grafiche del P.R.G. tramite specifica deliberazione del Consiglio comunale.

Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento di funzioni legate all'attività principale, quale esercizi commerciali, pubblici esercizi e di artigianato di servizio alla persona, compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.

I locali destinati alle attività suddette potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie, per unità non superiori a 150 mq cadauna, fino ad un massimo pari al 20% della Su complessiva e comunque entro il limite di 300 mq ogni 10.000 mq di ST.

La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero ad altri Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati e individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi regolata da apposita convenzione.

In queste zone il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica su una superficie minima corrispondente a quella dei singoli comparti definiti graficamente sulle tavole di piano, applicando i seguenti parametri:

- Ut - Indice di utilizzazione territoriale: 6.000 mq./ha.;
- Aree ed opere di urbanizzazione primaria: come da previsioni di intervento urbanistico preventivo;
- Parcheggi pubblici: indicati nelle tavole del P.R.G.;
- Parcheggi di pertinenza: 20 mq/100 mq di Su;
- H - altezza massima: ml. 15, derogabile per volumi tecnici;
- VL - Visuale Libera: 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto).

L'intervento urbanistico preventivo non è richiesto quando l'area interessata risulti già occupata da una attrezzatura di interesse generale preesistente; in tale caso saranno ammessi interventi diretti, nel rispetto degli indici e dei parametri sopra indicati.

Le costruzioni dovranno comunque avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.

Nella generalità delle zone per attrezzature di interesse generale è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse, la cui superficie utile sarà computata all'interno della Su complessiva consentita, fino ad un massimo di 250 mq.

Le tavole di P.R.G. individuano con appositi perimetri le zone di rispetto dei cimiteri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni.

Per le aree contenute nel comparto denominato P.P.9, costituenti il sub-comparto B dello stesso ambito, l'intervento sulle stesse si intende assoggettato alla definizione e successiva approvazione di progetto urbanistico di piano particolareggiato di iniziativa privata da redigersi in forma unica per entrambi i sub-comparti A e B che compongono l'intera superficie territoriale

### **Art. 117 - Zone F.2 - attrezzature tecniche e tecnologiche**

Le zone per attrezzature tecniche, contrassegnate nelle tavole di P.R.G. con la lettera A, sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione di impianti ed attrezzature per la gestione ambientale, di impianti agroforestali e delle reti tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici di servizio (UdT: f.3, g.4, g.3).

Appartengono a tale categoria di attrezzature:

- aziende del gas e dell'acqua e relativi impianti generali di distribuzione;
- aziende elettriche e impianti per la distribuzione dell'energia;
- aziende di trasporto pubblico e relativi depositi;
- centrali termiche a scala urbana;
- impianti di depurazione di fognature pubbliche;
- Strutture di servizio ad impianti agroforestali di interesse pubblico ;
- Isole ecologiche e aree di servizio per la gestione ambientale;
- edifici anonari pubblici, ecc.

Ad integrazione di tali attrezzature è consentita la realizzazione di uffici, laboratori scientifici e rimesse, connessi con le destinazioni previste in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione e attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività.

Nelle zone per attrezzature tecniche e tecnologiche il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: | 0,6 mq/mq         |
| - parcheggi di urbanizzazione primaria:   | 5 mq/100 mq di Sf |
| - VL - indice di visuale libera:          | 0,5.              |

#### **Art.118 - Localizzazione di attrezzature tecniche e tecnologiche a rete e puntuali**

La realizzazione di attrezzature tecniche e tecnologiche di pubblica utilità a rete è generalmente consentita su tutto il territorio comunale.

Appartengono a tale categoria di attrezzature:

- reti per l'erogazione di gas ed acqua;
- reti per l'erogazione di energia elettrica;
- reti per servizi telefonici e di trasmissione dati via cavo;
- reti per il teleriscaldamento;
- fognature pubbliche.

Il passaggio di tali reti in corrispondenza di strade di proprietà del comune è subordinato alla conservazione di uno spazio, all'interno della sezione stradale, sufficiente per il passaggio delle reti tecniche di proprietà del comune stesso.

Il posizionamento di attrezzature tecniche e tecnologiche puntuali destinate ad impianti per la telefonia mobile non è consentito nelle zone omogenee "A", "B", "C", "G", nonché su edifici di valore storico testimoniale (edifici contrassegnati da apposita simbologia indicante categoria di intervento di restauro scientifico e risanamento conservativo oppure grado di integrità - 1 - nei complessi rurali) e su ricettori sensibili così come definiti dalla L.R.30/2000 (strutture sanitarie, scolastiche ed assistenziali).

Tali impianti devono osservare una distanza minima dal confine di zona (D2) nonché dagli edifici più vicini (D3) con permanenza di persone per più di quattro ore al giorno pari a mt. 30, fatte salve eventuali prescrizioni espresse dai competenti servizi di igiene pubblica e prevenzione ambientale. Le distanze di rispetto dai ricettori sensibili è fissata nella misura di 200 mt per antenne dedicate ad un solo gestore e di 400 mt per antenne con più gestori. E' consentita la deroga rispetto a tali distanze in caso di installazione di impianti a microcelle.

Il posizionamento di attrezzature tecniche e tecnologiche puntuali destinate ad impianti di emittenza radio e televisiva è consentito unicamente nelle zone omogenee "E". Tali impianti devono osservare una distanza minima dal confine di zona (D2) pari a mt.300 nonché dagli edifici più vicini (D3) con permanenza di persone per più di quattro ore al giorno pari a mt.150, fatte salve eventuali prescrizioni espresse dai competenti servizi di igiene pubblica e prevenzione ambientale.

I progetti relativi alle strutture puntuali devono contenere gli elaborati grafici e le relazioni tecniche indispensabili al fine della valutazione dell'impatto paesaggistico e dell'intensità e conformazione dei campi elettro-magnetici.

Le fasce di rispetto relative ai diversi impianti devono9 rispettare le prescrizioni contenute nella normativa vigente.

#### **Art. 119 - Zone F.3 - di tutela naturalistica**

Corrispondono ad ambiti di particolare interesse sotto il profilo naturalistico, ambientale e paesaggistico, coincidenti con aree di sedime di escavazioni, per i quali il P.R.G. prevede la conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, nonché attività escursionistiche e ricreative, secondo forme e modalità che non arrechino pregiudizio allo stato naturale dei luoghi.

Le suddette zone dovranno essere disciplinate da specifici progetti di sistemazione e da appositi regolamenti per la loro gestione e fruizione collettiva da predisporci da parte del Comune, sulla base delle

direttive del P.T.C.P. e comunque con l'esclusione di qualsiasi attività suscettibile di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, e di introdurre in qualsiasi forma specie animali selvatiche e vegetali non autoctone.

Fino all'entrata in vigore dei suddetti progetti e regolamenti nelle zone di tutela naturalistica sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:

- attività di vigilanza e di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
- interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli che si rendessero eventualmente necessari per rimuovere condizioni di pericolo;
- la manutenzione dell'apparato vegetazionale, con riferimento anche alle prescrizioni di cui all'Art.83 delle presenti Norme;
- gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari;
- l'esercizio della pesca alle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme provinciali e sulla base di specifico regolamento da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale;
- le attività escursionistiche.

Gli interventi ammessi sugli edifici agricoli all'interno delle zone F.3, ed identificati come insediamento rurale dalle tavole di P.R.G., sono quelli previsti nelle presenti norme dai rispettivi casi d'intervento, con l'esclusione di qualsiasi intervento di ampliamento o nuova costruzione.

Entro tali zone sono comunque escluse tutte le attività e le forme di fruizione che possano in qualunque modo danneggiare o compromettere l'equilibrio ambientale ed ecologico esistente.

#### **Art. 120 - Zone F.4 destinate alla viabilità**

Il P.R.G. indica alla Tav. 1, redatta alla scala 1:10.000, il sistema viario classificato secondo le categorie seguenti:

##### **Autostrade:**

con funzione nazionale e regionale (di tipo A ai sensi del D.M. 1/4/68), sono accessibili solo attraverso i caselli autostradali;

##### **Strade primarie o di grande comunicazione:**

di tipo B ai sensi del D.M. 1/4/68, sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G., o attraverso nuove immissioni canalizzate, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.;

Le costruzioni devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale di 40 ml. fuori dal perimetro dei centri abitati e di ml.10 dentro allo stesso perimetro, oppure eventuali distanze maggiori se indicate nelle tavole del P.R.G.

##### **Strade secondarie o di media importanza:**

di tipo C, ai sensi del D.M. 1/4/68, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso nuove eventuali immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 200 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.

Le costruzioni devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 40 fuori dal perimetro dei centri abitati e di ml.10 dentro allo stesso perimetro, oppure eventuali distanze maggiori se indicate nelle tavole del P.R.G.

##### **Strade di interesse locale:**

di tipo D, ai sensi del D.M. 1/4/68, sono accessibili mediante dirette immissioni delle strade interne, oppure dai lotti purché nel rispetto delle esigenze della circolazione.

Le costruzioni devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 20 fuori dal perimetro dei centri abitati e di ml.10 dentro allo stesso perimetro, oppure eventuali distanze maggiori se indicate nelle tavole del P.R.G.

##### **Strade interne:**

con funzione di distribuzione capillare urbana o interpodereale.

La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc. 10.000, non potrà essere inferiore a m. 6,50 con carreggiata minima di ml. 4,50.

Per le strade non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è di ml. 10,50. La distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale è di ml. 5,00, fatte salve ulteriori prescrizioni inerenti la visuale libera dettate dalle presenti Norme.

**Ciclabili e pedonali:**

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

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

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

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

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati e soppressi quegli accessi carrabili che risultano difformi dalle presenti Norme e dalle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G.

Nelle zone per la viabilità potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio, attrezzature connesse alla mobilità e piccole strutture di servizio (pensiline e segnaletica) in corrispondenza degli assi viari interessati dalle linee del trasporto pubblico, ecc..

In sede di progettazione delle infrastrutture stradali possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti dal P.R.G., nelle aree di rispetto stradale, purché non siano interessate zone di tutela naturalistica.

Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui al successivo art.122.

**TABELLA VIABILITÀ**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>SISTEMAZIONE NODI</b>	<b>CARREGGiate</b>	<b>CORSIE</b>	<b>LARGHEZZA MIN. CORSIE</b>	<b>SOSTA</b>	<b>ATTRAVERSAMENTI PEDONALI</b>	<b>ACCESSI VEICOLARI</b>	<b>FASCIA DI RISPETTO</b>
Autostrade	A più livelli	Due separate	6	3,50 ml	Corsie di emergenza/ piazze	A più livelli	Caselli	60 ml
Strade Primarie	Canalizzata	Due separate	4	3,50 ml	Corsie di emergenza/ piazze	Regolamentati	Minimo ogni 500 ml	40 ml
Strade Secondarie	Canalizzata	unica	2/3	3,50 ml	Piazze	Regolamentati	Minimo ogni 200 ml	40 ml / 10 ml
Strade Locali	-	unica	2	Varia	Varia	Liberi	Liberi	20 ml / 10 ml
Strade Interne	-	unica	2	Varia	Varia	Liberi	Liberi	5 ml
Percorsi Ciclabili	-	-	-	1,25 ml / 2,50 ml	-	Liberi	-	-
Percorsi Pedonali	-	-	-	1,50 ml	-	-	-	-

### **Art. 121 - Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie**

Le fasce di rispetto sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione delle nuove strade, con relative aree di sosta e parcheggio e attrezzature connesse, ivi compresi i distributori di carburante, all'ampliamento delle strade esistenti, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Ad eccezione degli impianti e delle infrastrutture di cui sopra, le fasce di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili.

Le aree interessate possono risultare dalle indicazioni cartografiche del P.R.G. o essere prescritte dalle presenti norme come semplice limite di inedificabilità; in ogni caso è fatta salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti.

In assenza di indicazioni grafiche sulle tavole di P.R.G., valgono comunque le prescrizioni di distanza dal ciglio stradale previste dai DD.MM. 1.4.1968 n. 1404, integrate dalle prescrizioni di cui alle presenti Norme.

Nell'ambito di queste fasce sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con incremento di Su o di carico urbanistico secondo le modalità e le entità consentite dalle presenti Norme per gli edifici esistenti, a meno di criteri più restrittivi imposti da specifiche limitazioni di zona; sono inoltre ammesse canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, reti di bonifica e irrigazione a pelo libero o intubazione, impianti di sollevamento e opere di captazione delle acque.

Nei casi in cui tali ampliamenti siano consentiti dalle prescrizioni specifiche per le zone extraurbane classificate in sovrapposizione al limite di rispetto stradale essi potranno essere realizzati esclusivamente nella parte opposta rispetto al fronte strada.

Nelle fasce di rispetto stradale, sulla base di una quantificazione del fabbisogno di impianti per la distribuzione del carburante operata in sede provinciale, il P.R.G. consente a titolo precario la costruzione di detti impianti, purché le parti edificate di questi rispettino le distanze minime stabilite dal presente articolo e dal precedente Art.120.

Le fasce di rispetto sono considerate zone pubbliche e come tali espropriabili nel caso in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione dell'impianto viario e nel caso in cui la zona sia prospiciente ad aree destinate ad uso pubblico o comunque sottoposte a intervento pubblico.

### **Art. 122 - Spazi di sosta e parcheggio**

Per tutti i tipi di parcheggio di cui ai seguenti punti e di cui alle diverse norme di zona, con la sola esclusione delle autorimesse coperte, le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m. 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un 'posto auto' comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq. 25.

Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal P.R.G. o dai Piani Urbanistici attuativi.

I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle presenti norme.

Esclusivamente nell'ambito di Piani Particolareggiati è possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi in convenzione, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio pubblico quando le diverse attività previste, comportino afflusso di pubblico in orari diversi.

Nel caso di variazione di attività, la concessione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza.

I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate, di tipo "A" ai sensi del D.M. 2.4.1968, possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando le condizioni del sito non consentano soluzioni più appropriate.

In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100. In adiacenza al punto di vendita deve comunque essere prevista una quota di parcheggio pari ad almeno il 30% dell'area complessiva richiesta.

Nel caso esistano aree di parcheggio pubblico in adiacenza ai punti vendita di cui sopra potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti macchina richiesti entro tali aree, subordinatamente alla monetizzazione della quota non realizzata direttamente, secondo i criteri fissati con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria appartengano agli effetti del presente articolo, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate oltre a interventi di piantumazione regolati dall'articolato di zona.



Nell'ambito di intervento urbanistico preventivo, parte dei parcheggi pubblici previsti può essere realizzata anche all'esterno del comparto di attuazione, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, fermo restando il reperimento all'interno del comparto della quota minima prevista dalla legge in base alla destinazione d'uso dell'area interessata.

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. i parcheggi previsti nelle tavole di P.R.G. e dalle prescrizioni di zona delle presenti norme sono classificati nel modo seguente:

### **(P1) - Parcheggi di urbanizzazione primaria**

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

Sono aree o costruzioni adibite al parcheggio di veicoli, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono generalmente di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, nel rispetto delle singole norme di zona o previsti in sede di Piano Particolareggiato, dal richiedente, all'atto del rilascio della concessione; le suddette aree devono essere messe a disposizione, realizzate e sistemate a cura e spese del richiedente stesso o del soggetto attuatore dell'intervento medesimo, sia esso di tipo diretto che soggetto a strumento urbanistico preventivo; laddove non espressamente già subordinato a specifiche prescrizioni imposte da accordi procedurali di pianificazione, convenzioni urbanistiche e/o atti unilaterali d'obbligo, la Pubblica Amministrazione ha facoltà di decidere sull'acquisizione al pubblico demanio delle aree destinate alla realizzazione dei parcheggi in argomento, fermo restando che, indipendentemente dalla loro proprietà, deve esserne garantito il pubblico uso e la loro manutenzione o la loro gestione, normalmente a carico dell'ente pubblico, possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

Ai fini della distanza dal confine di zona, non si tiene conto dei parcheggi di urbanizzazione primaria facendo riferimento solo al confine stradale.

I parcheggi di urbanizzazione primaria devono di norma essere ceduti con i tempi e le modalità fissate nella concessione o in ulteriori atti inerenti all'intervento.

A fronte di motivata richiesta da parte del soggetto richiedente il titolo abilitativo ad intervenire, la Pubblica Amministrazione può disporre la monetizzazione delle aree destinate a soddisfare la dotazione richiesta in materia di parcheggi pubblici P1, in luogo della loro realizzazione e conseguente cessione al Pubblico Demanio, sentito il parere della Commissione Edilizia e, quando possibile, solo nella misura eccedente lo standard minimo fissato dall'art.46 della L.R.47/78.

Di massima, potrà risultare opportuno prevederne la monetizzazione nei seguenti casi:

- quando il contesto limitrofo all'intervento consta di una dotazione tale pubblici parcheggi P1 da non necessitare di ulteriori integrazioni;
- nel caso di procedimenti tesi ad ottenere Accertamento di Conformità ex art. 17 della L.R. 23/2004 e/o qualsiasi altra procedura di sanatoria;
- nel caso di lotti la cui superficie sia inferiore a 1.000 mq;
- nel caso di lotti prospicienti le strade la cui sezione di carreggiata sia superiore a ml. 7,50 e la cui organizzazione preveda già la disponibilità dei parcheggi;
- nel caso di lotti che siano a distanza inferiore a 20 mt. rispetto ad un parcheggio di P.R.G.;
- nel caso di lotti già edificati, relativamente alla quota aggiuntiva derivante dai casi di incremento della Su dovuta ad ampliamento o sopraelevazione;
- quando ulteriori condizioni oggettive del lotto o di quanto insito allo stesso non ne consente una corretta realizzazione.

I parcheggi P1 sono da considerarsi in ogni caso opere di urbanizzazione primaria e, quindi, la loro previsione e realizzazione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione.

Le aree per i parcheggi P1 devono essere rese disponibili per l'uso pubblico e quindi essere attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano urbanistico attuativo.

Le aree per i parcheggi P1 non sono individuate graficamente negli elaborati di P.R.G.; esse vengono di norma localizzate sul fronte strada, al diretto servizio delle attività insediate.

Le quantità relative ai parcheggi P1 sono fissate in rapporto ai diversi usi del territorio così come indicato nella apposita Tabella Parcheggi-

### **(P2) - Parcheggi di urbanizzazione secondaria**

I parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale che integrano i parcheggi di urbanizzazione primaria ai fini di completare organicamente il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana; essi devono essere aperti e accessibili liberamente da tutti i potenziali utenti.

Essi sono individuati graficamente nelle tavole di P.R.G. nell'ambito dell'aggregato urbano esistente;

Nei piani urbanistici attuativi i parcheggi P2 devono essere ceduti gratuitamente al Comune e sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona, dalle relative schede, ed eventualmente dagli elaborati grafici di P.R.G. .

Ferme restando le quantità prescritte per le diverse zone, eventuali indicazioni grafiche riportate dalle tavole del P.R.G. nell'ambito dei comparti obbligatori di attuazione hanno valore orientativo per la redazione dei piani particolareggiati che dovranno essere predisposti.

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

### **(P3) - Parcheggi di pertinenza**

Sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, la cui caratteristica distintiva consiste nel fatto che il loro uso è riservato ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, tutti gli addetti di una determinata attività economica, tutti gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili). Sono parcheggi privati sia quelli in cui ciascun posto auto è utilizzabile da un unico utente designato, sia quelli utilizzabili a rotazione dai diversi membri del gruppo. Le modalità di utilizzazione dei parcheggi P3 deve essere specificata negli elaborati progettuali e l'utilizzo non può essere comunque precluso agli utenti della struttura alla quale sono legati, ancorché disciplinato.

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

Tali parcheggi non presuppongono cessione da parte del concessionario essendo di natura essenzialmente privata; tuttavia ne sarà assicurato l'uso pubblico se connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, ricreativo, di servizio generale e ad attrezzature pubbliche di servizio.

I parcheggi P3 nei limiti delle dotazioni minime indicate dalle prescrizioni di zona non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale; gli eventuali atti di cessione sono nulli.

I parcheggi P3 possono tuttavia anche costituire unità immobiliari autonome, non pertinenti, realizzati oltre le quantità minime prescritte; in tal caso non sono soggetti alla norma di cui al comma precedente.

I parcheggi P3 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti. Possono altresì essere realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio; qualora siano interrati fuori dalla sagoma la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di tappeto erboso con cespugli. Le autorimesse possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera ed in qualunque altro materiale e/o tipologia di finitura dei paramenti esterni che non siano quelli già utilizzati per il fabbricato principale.

Nel caso di particolari attività che non necessitino di significative esigenze di parcheggi privati, i parcheggi di tipo P3 possono essere trasformati e computati come parcheggi P1 e contribuire così al raggiungimento della soglia minima destinata a tale uso.

Nel caso di interventi di recupero che comportino una modificazione degli usi esistenti, è ammesso non prevedere uno standard di parcheggio P3 nel solo caso di usi che comportino, complessivamente e per l'immobile considerato, una riduzione dei parcheggi di tale tipo.

Nel caso di interventi in zona "A" è ammesso derogare rispetto allo standard di parcheggi P3 previsto qualora l'inserimento dei parcheggi non risultasse compatibile con la categoria d'intervento, andando ad alterare in modo significativo lo schema tipologico dell'edificio, o qualora non fosse possibile ricavarli nelle aree esterne di pertinenza.

Le quantità minime per parcheggi di pertinenza sono prescritte nella tabella allegata.

## **Tabella Parcheggi (P1 + P3)**

### usi A, d1:

2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq di SU, fermo restando che dal calcolo della stessa SU, dovranno essere:

- esclusi quei vani o ambiti destinati a servizi, quali autorimesse, cantine, lavanderie e similari, laddove riconducibili ai termini di cui all'art. 32, commi 8 (superficie accessoria Sa) e 9 (superfici escluse dal computo della Su e della Sa) delle presenti norme,
- inclusi quei vani o ambiti al piano sottotetto con accesso diretto da una unità immobiliare che rispettino i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della L.R. 11/1998.

Di detta dotazione, almeno un quarto dovrà essere riservata all'uso pubblico (P1) e, nel caso di nuove costruzioni ad uso residenziale, dovrà essere realizzato almeno 1 posto auto per alloggio ad uso privato e coperto.

Nel caso di recupero edilizio che non comporti aumento di carico urbanistico e/o mutamento di destinazione d'uso, il requisito si intende rispettato quando è garantita la presenza di un posto auto ad uso privato per ogni unità immobiliare, anche in ambiti scoperti sempre che di proprietà privata

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti di carico urbanistico, il requisito, da applicarsi ai soli ambiti che hanno determinato l'aumento dello stesso carico, si intende rispettato quando è garantita la presenza di un posto auto ad uso privato per ogni unità immobiliare, anche in ambiti scoperti sempre che di proprietà privata.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportino mutamenti della destinazione d'uso, il requisito (detratto della dotazione normativamente spettante agli ambiti oggetto di variazione, in virtù delle loro dimensioni e della loro funzione precedente) si intende rispettato quando è garantita la presenza di un posto auto ad uso privato per ogni unità immobiliare, anche in ambiti scoperti sempre che di proprietà privata.

### usi b1.2, b4.2:

1 p.a. ogni 25 mq. di SU;  
di questi almeno la metà devono essere di uso pubblico (P1).

### usi b1.1, b2.6, B3, b4.1:

1 p.a. ogni 50 mq. di SU, tutti di uso pubblico (P1).

### usi b.2.1, b2.2, b2.3, b2.4:

la dotazione complessiva di parcheggi, tutti rigorosamente di uso pubblico (P1), deve rispettare le seguenti dimensioni minime :

- per esercizi fino a 150 mq di superficie utile SU: 1 p.a. ogni 50 mq di SU
- per esercizi fino a 400 mq di superficie utile SU: 1 p.a. ogni 40 mq di SU o frazione per la tipologia alimentare, 1 p.a. ogni 50 mq di SU o frazione per la tipologia non alimentare
- per esercizi compresi tra 400 mq ed 800 mq di superficie utile SU: 1 p.a. ogni 30 mq di SU o frazione per la tipologia alimentare, 1 p.a. ogni 40 mq SU o frazione per la tipologia non alimentare;
- per esercizi compresi tra mq 800 e mq 1.500 di superficie utile SU: 1 p.a. ogni 40 mq di SU o frazione per la tipologia alimentare; 1 p.a. ogni 50 mq di SU o frazione per le tipologie restanti;

### uso c.1.

1 posto auto ogni 40 mq. di SU;  
almeno la metà dei p.a. dovrà essere di uso pubblico (P1);  
nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri;

### usi b2.8, b2.5, c2, c3, c4, c.5, c7, c.8

1 posto auto ogni 65 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di S.F.;  
almeno la metà dei p.a. dovrà essere di uso pubblico (P1);  
nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri;

### usi b4.3, b4.5, b4.6, b4.7, b4.8, b4.9:

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti, tutti di uso pubblico (P1):  
- 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;  
- 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;

- 1 p.a. ogni 100 mq. di S.F.
<u>usi b4.8 per le specifiche attività di maneggio di cui all'art.104/bis delle presenti norme:</u>
- 1 p.a. ogni 30 mq. di SU, tutti di uso pubblico (P1).
<u>usi b4.4:</u>
1 p.a. ogni 50 mq. di SU, di cui almeno la metà di uso pubblico (P1)
<u>usi d2, d4, d7</u>
1 posto auto ogni 200 mq. di SU, tutti di pertinenza privata (P3)
<u>usi d3, d6</u>
1 p.a. ogni mq 200 di superficie agricola fondiaria SAF, di cui almeno 0,50 per parcheggi pubblici (P1)
<u>usi d5, d10</u>
1 posto auto ogni mq 60 di SU, di cui almeno 0,75 p.a. per parcheggi pubblici (P1)
<u>usi e1, d9</u>
1 p.a. per ogni camera e, comunque, ogni mq 40 di Su, dei quali almeno il 50% di uso pubblico (P1)
<u>usi f1, g1, g3</u>
1 p.a. ogni mq 65 di SU (posti auto di uso privato P3)
<u>usi f3:</u>
1 posto auto ogni 500 mq. di superficie fondiaria SF, di cui 0,50 p.a. per parcheggi pubblici (P1) e 0,50 per parcheggi di pertinenza privata (P3)
<u>usi g2, g5:</u>
1 posto auto ogni 200 mq. di superficie fondiaria SF, tutti per parcheggi pubblici (P1).

Per eventuali usi non compendati in tabella si procede per analogia

### **Art. 123 - Percorsi pedonali e ciclabili-**

Sono i collegamenti infrastrutturali destinati alla fruizione di tipo pedonale, ciclabile; quando tali percorsi non coincidano con assi viari ma siano realizzati in sede propria, non vi possono essere ammessi mezzi motorizzati se non eccezionalmente (mezzi di soccorso, mezzi per la manutenzione, mezzi di servizio, ecc.).

Sono individuati distintamente i percorsi ciclabili primari, con funzioni strutturanti di collegamento del territorio, e la rete integrativa dei percorsi pedonali e ciclabili con prevalenti funzioni di diporto. Per la progettazione di nuove piste o la revisione di tracciati esistenti, si applicano le specifiche tecniche di cui all'art.123, fatta eccezione per i tracciati da inserire in ambiti di edificato consolidato, là dove le preesistenze possono rendere inapplicabile la normativa richiamata.

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

L'Amministrazione Comunale dovrà inoltre attivare un programma di intervento per consentire l'acquisizione al patrimonio pubblico, anche tramite esproprio, dei tratti di sentiero privati, oppure la stipula di apposite convenzioni con i proprietari che consentano di assicurare il pubblico transito e la pubblica fruizione sulla intera rete dei percorsi.

La convenzione fisserà congrue indennità per il privato la cui proprietà risulti interessata dal percorso."

Lungo i sentieri è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere tuttavia amovibili e realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

A tale scopo, lungo i tracciati esterni ai perimetri dei centri abitati e relative previsioni di P.R.G., nonché, ovunque possibile, lungo i tratti in diretta contiguità ad aree industriali, sono stabilite fasce di rispetto di ml. 10 per lato entro le quali non è consentita l'edificazione e potranno essere attivate procedure di esproprio per la realizzazione delle attrezzature di cui al comma precedente o la piantumazione di essenze arboree con funzioni di schermatura e di arredo.

All'esterno dei centri abitati, per i fabbricati esistenti collocati in adiacenza ai sentieri e ai percorsi escursionistici, o comunque entro un raggio di 200 mt. da questi, sono ammessi gli interventi di cui all'articolato normativo delle zone omogenee E, con riferimento alla categoria di intervento prevista per il singolo edificio, per attività connesse con la fruizione pedonale/ciclabile dell'itinerario (punti di ristoro, attività agrituristiche, punti vendita di prodotti tipici del luogo, ecc.).

Nella attuazione dei tracciati esterni al centro abitato, unitamente alle loro pertinenze, attrezzature e fasce arboree di rispetto, si avrà particolare cura ed attenzione all'esercizio dell'attività agricola nelle sue varie forme.

#### **Art. 124 - Zone G - servizi e attrezzature di base**

Sono classificate zone territoriali di tipo G le aree necessarie al soddisfacimento degli standards a livello di quartiere o di complesso insediativo per gli insediamenti esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dal P.R.G.

Ai fini della presente disciplina dell'uso del suolo, queste zone si articolano in :

- servizi di base;
- verde pubblico attrezzato;

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

#### **Art. 125 - Zone G.1 - servizi di base**

Le zone territoriali omogenee G.1 sono destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi a scala di quartiere o di frazione, in stretta connessione con la funzione residenziale (UdT: b.4.1).

Appartengono a tale categoria di attrezzature:

- i servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard previsto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni, contrassegnati dalle lettere a-b-c-d;
- attrezzature di interesse comune a scala di quartiere o di frazione quali:
  - servizi religiosi (lettera f);
  - servizi sociali (lettera e);
  - servizi assistenziali.

Nelle zone per servizi di base il P.R.G. si attua per intervento diretto previa approvazione della Giunta Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia per la realizzazione di edifici (nuove costruzioni ed ampliamenti sostanziali) e di strutture per le quali gli aspetti di inserimento paesaggistico risultino fondamentali.

Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale dei servizi di base, è ammesso l'insediamento di funzioni legate all'attività principale, quale esercizi commerciali, di pubblici esercizi (intesi come bar/tavola fredda) e di artigianato di servizio alla persona, compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.

I locali destinati alle attività suddette potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie, per unità non superiori a 150 mq cadauna, fino ad un massimo pari al 20% della Su complessiva e comunque entro il limite di 300 mq ogni 10.000 mq di ST.

La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero ad altri Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi regolata da apposita convenzione.

Gli interventi nelle zone per servizi di base sono soggette alla applicazione dei seguenti parametri:

- Uf - indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq.
- Parcheggio di pertinenza: 25 mq/100 mq Su
- Parcheggio pubblici: secondo quanto prescritto dalle presenti norme in funzione degli usi previsti
- H - altezza massima: ml. 15, ad eccezione delle attrezzature religiose;
- VL - indice di visuale libera: 0,5.

Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, anche derogando dalle previsioni grafiche del P.R.G., purché siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art.46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

### **Art. 126 - Zone G.2 - verde pubblico attrezzato**

Le zone destinate a verde pubblico attrezzato sono finalizzate alla realizzazione di parchi urbani e di attrezzature sportive, ricreative e culturali di uso pubblico (UdT: b.4.7); la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, previa approvazione del progetto da parte della Giunta, sentito il parere della Commissione Edilizia per le nuove realizzazioni, applicando i seguenti parametri:

- Uf - indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature e gli impianti coperti: 0,25 mq/mq.;
- Uf - indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature a raso non coperte: 0,6 mq/mq.;
- Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria: 5 mq/100 mq Sf;
- H - altezza massima: ml. 10,50;
- VL - indice di visuale libera: 0,5.

In queste zone devono essere particolarmente curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni delle destinazioni d'uso, anche inserendo destinazioni di cui al precedente Art.125, purché siano comunque garantite, a livello di quartiere o di frazione, le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art.46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento di funzioni legate all'attività principale, quali esercizi commerciali, pubblici esercizi e di artigianato di servizio alla persona, compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.

I locali destinati alle attività suddette potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie, per unità non superiori a 150 mq cadauna, fino ad un massimo pari al 20% della Su complessiva e comunque entro il limite di 300 mq ogni 10.000 mq di ST.

La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero ad altri Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi regolata da apposita convenzione.

### **Art. 127 - Zone G.3 - Bosco urbano**

Le zone G.3 sono destinate a verde pubblico attrezzato; la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Tali aree rispondono all'obiettivo di potenziare la dotazione di aree naturali e la biodiversità ambientale, previste anche a compensazione di nuovi insediamenti e di nuove infrastrutture.

Le aree di compensazione ambientale e/o rinaturalizzazione sono destinate prioritariamente ad interventi di rimboschimento con finalità naturalistiche e/o fruibili, o per arboricoltura da legno che risponde a criteri paesaggistici.

La realizzazione di tali aree è prevista per intervento diretto, di iniziativa pubblica o privata convenzionata, o subordinata a strumento urbanistico attuativo connesso a compensazioni ambientali; il progetto potrà prevedere la realizzazione di fabbricati di servizio destinati alle finalità di cui al punto a) del comma 8 dell'art.11 del PTCP con Su max = 100 mq e H max = 4 mt.

### **Art. 128 - Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica**

In tutte le aree a destinazione pubblica di cui al presente Capo IV, che risultano libere,oppure edificate ma con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni della presente disciplina, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse.

Tali autorizzazioni sono a titolo precario e si intendono rilasciate alla condizione che esse decadano a tutti gli effetti con l'atto amministrativo di avvio dell'attuazione del P.R.G. nelle zone interessate.

L'autorizzazione decade anche prima di tale circostanza, qualora ciò sia previsto in sede di PPA, nonché con la deliberazione di avvio da parte del Comune della eventuale procedura di esproprio.

In ogni caso, il Sindaco può procedere con provvedimento immediato alla revoca dell'autorizzazione, qualora la utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, molestia, intralcio alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.

Il richiedente si impegna alla decadenza dell'autorizzazione a restituire l'area in pristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.

Le utilizzazioni che possono essere autorizzate sono:

- il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria di eventuali edifici esistenti;

- il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione comunque dello spandimento dei liquami per fertirrigazione;
- la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purché di tipo leggero, non in contrasto con il decoro urbano, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi, con fondazioni superficiali e di altezza massima non superiore a m. 5, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dalle presenti Norme e con esclusione di qualsiasi costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, a residenza;
- la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, realizzati con pavimentazioni permeabili e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
- la realizzazione di depositi all'aperto, privati o di uso pubblico, purché di materiali non molesti e non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente con pavimentazioni permeabili e con le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e la regolazione degli accessi;
- la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a mt. 1,50;
- la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
- la presenza temporanea, nell'ambito della apposita normativa vigente, di attrezzature per spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile.

In ogni caso dovrà essere salvaguardata la vegetazione arborea esistente.

### **TITOLO III - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

#### **Art. 129 - Prescrizioni per la valorizzazione degli elementi strutturanti la forma del territorio e per la tutela ambientale**

Il P.R.G. ha come scopo la protezione del territorio da ogni possibile forma di degrado e di compromissione ambientale e la conservazione e riqualificazione in forme coordinate dell'ambiente naturale e storico, del territorio e del paesaggio.

Le presenti Norme definiscono prescrizioni specifiche di protezione ambientale e paesaggistica con particolare riguardo per:

- gli elementi di interesse vegetazionale;
- gli elementi di interesse storico-testimoniale;
- gli invasi e gli alvei di laghi e corsi d'acqua, comprese le rispettive pertinenze ambientali;
- i dossi di pianura;

nonché disposizioni specifiche di prevenzione e mitigazione degli effetti ambientali indotti da:

- inquinamento da emissioni aeriformi e da rumore;
- inquinamento da scarichi liquidi;
- discariche e depositi di materiali nelle zone extra-urbane.

#### **Art. 130 - Tutela di elementi di interesse vegetazionale**

Sono considerati elementi di interesse vegetazionale:

- tutte le piante e gli arbusti autoctoni per cui è richiesta la protezione integrale della specie: Quercia, Ontano nero (*Alnus glutinosa*), Spinocervino (*Rhamnus catharticus*), Ciavardello (*Sorbus terminalis*), Fusaggine (*Evonimus europaeus*), Rosa canina (*R. canina*), Frangola (*Frangula Alnus*), Frassino (*Fraxinus oxyphilla*, *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus ornus*), Pioppi (*Populus alba*, *Populus nigra*), Carpino bianco (*Carpinus betulus*).
- le piante delle specie seguenti quando la circonferenza del tronco, misurata a cm. 120 dal suolo, supera i 50 cm.: Acero campestre (*Acer campester*), Olmo (*Ulmus minor*), Biancospino (*Crataegus monogyna*, *C. oxyantha*), Prugnolo (*Prunus spinosa*), Tasso (*Taxus baccata*), Bosso (*Buxus sempervirens*), Gelso (*Morus alba*, *M. nigra*), Salice (*Salix alba*, *Salix purpurea*, *Salix pentandra*, *Salix viminalis*), Sanguinello (*Cornus sanguinea*).
- i grandi alberi anche se di altre specie, intendendo quelli con circonferenza del tronco, misurata a cm. 120 dal suolo, superiore a 60 cm. o quelli con più tronchi se almeno uno di essi supera una circonferenza, misurata come sopra, di 50 cm.,
- le alberature in filari o gruppi e le siepi poste lungo strade di qualunque tipo e lungo canali e specchi d'acqua in quanto costituenti elemento di caratterizzazione del paesaggio e di miglioramento ambientale indipendentemente dalla specie e dalle dimensioni dei singoli componenti,
- le piante e le alberature messe a dimora in sostituzione di alberi caduti o abbattuti per vetustà o malattia o per interventi consentiti dalle presenti Norme.

Il P.R.G. promuove un censimento sistematico degli elementi di interesse vegetazionale da cartografare in scala 1: 5.000, che dovrà essere adottato con apposita Variante ad integrazione degli elaborati di piano. In attesa di tale censimento le alberature di carattere monumentale-paesaggistico da tutelare ai sensi del presente articolo restano individuate dal censimento compiuto nell'anno 1990, secondo la segnalazione effettuata nel P.R.G.'97. Tali alberature sono riportate con apposita grafia nelle Tavv.2.

Non dovranno essere considerati quali elementi di interesse vegetazionale gli alberi da frutto e le coltivazioni arboree di tipo produttivo.

Gli interventi consentiti sono quelli atti a conservare e migliorare le condizioni vegetative delle alberature, nel rispetto della loro evoluzione naturale. E' quindi obbligatorio, in caso di lavori che possano comunque interessare, con rischio di danno, le alberature di cui al presente articolo, mettere in opera recinzioni, rivestimenti, innaffiature, protezioni, ricambi di soprassuolo e terre, ecc., in modo da garantire che nessun danno venga prodotto.

Fermo restando il rispetto delle esigenze di sicurezza, è vietato distruggere, danneggiare o tagliare le alberature di cui sopra o effettuare potature di branche di rami con diametro superiore a cm. 30 e tali da modificare in modo essenziale la chioma; è altresì vietato, in un raggio di ml. 2 dal tronco, effettuare opere che possano danneggiare l'apparato radicale (es. pavimentazioni impermeabili, scavi, passaggi di condutture, dispersione di materiali nocivi, ecc.).

Qualsiasi modificazione dei sistemi di alberature di carattere monumentale-paesaggistico è sottoposta ad autorizzazione.

Qualsiasi procedimento di carattere autorizzativo che coinvolga la presenza di piante tutelate ai sensi del presente articolo deve riportare chiaramente negli elaborati grafici dello stato di fatto la presenza dell'elemento tutelato.



### **Art. 131 - Tutela di elementi di interesse storico-testimoniale**

Il P.R.G. sottopone a criteri di conservazione e tutela generalizzata gli elementi di interesse storico-testimoniale ai sensi di quanto disposto dalle Norme per la Tutela Territoriale e Paesistica del PTCP, promuovendo a tale riguardo uno specifico censimento.

Sono così definiti gli elementi che rivestono carattere storico-testimoniale tale da contraddistinguere le specificità del territorio sammartinese, quali in particolare:

- ville, anche secondo quanto individuato dalla normativa delle zone A.2;
- elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione;
- manufatti idraulici di regimazione e di bonifica comprendenti oltre a chiuse e sbarramenti, anche canali, condotti, argini, ponti, ecc.,
- tratti viari esterni alle strutture della centuriazione che appartengono a tracciati storici;
- altri elementi (tabernacoli, cappelle, oratori, cippi, monumenti, ecc.);

Ai fini delle tutela degli elementi di interesse storico-testimoniale, si applicano le seguenti disposizioni:

- per le ville e le architetture contadine tradizionali sono ammessi gli interventi di cui all'articolato normativo della zona A.2 e del successivo art.132;
- per gli elementi testimoniali del sistema storico della centuriazione sono ammessi esclusivamente interventi che non alterino la fisicità degli elementi stessi e che si inseriscano in modo coerente rispetto alla maglia originariamente definita, secondo il disposto dell'art.133;
- per manufatti idraulici e tratti viari che conservano caratteri originali dell'impianto storico sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo che abbiano come finalità la valorizzazione, il ripristino o la ricostruzione della struttura originaria nei suoi elementi caratterizzanti, considerati unitariamente, comprendendo quindi argini e loro alberature, strade e rampe di accesso, ecc, secondo il disposto degli artt.134, 136 e 137;
- per gli elementi di riferimento storico caratterizzanti il territorio identificati nelle tavv.2 con apposita grafia (tabernacoli, cappelle, oratori, cippi, monumenti, ecc.) sono ammessi unicamente interventi di restauro e ripristino.

### **Art.132 - Tutela del "Sistema delle ville padronali"**

Le Tav. di PRG identificano con apposita simbologia il perimetro di rispetto delle aree vaste dove si sono concentrati nel tempo alcuni dei più significativi insediamenti padronali. Detti insediamenti, generalmente costituiti da ville padronali e dalle loro pertinenze o da complessi rurali di notevole interesse tipologico, sono inseriti dal vigente PRG in "Zona A.2" o sono caratterizzati da complessi rurali di grado di integrità 1 e rappresentano emergenze storico-architettoniche del territorio agricolo.

Le aree e gli edifici ricadenti all'interno del perimetro di rispetto del "Sistema delle ville, parchi e giardini" dovranno rispettare le specifiche disposizioni di zona di cui all'art.55, nonché i casi di intervento previsti dagli Artt.80 e ss. qualora caratterizzati come complessi rurali, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- per quanto attiene gli interventi di ampliamento o nuova costruzione all'interno del perimetro di Insediamenti Rurali esistenti é richiesto, in sede di presentazione dello specifico progetto, un approfondimento progettuale che riguardi le eventuali relazioni che vengono a stabilirsi fra il nuovo edificio e la vicina "Zona A.2" od il complesso rurale caratterizzanti il sistema paesaggistico tutelato con il presente articolo; in particolare si dovranno tutelare gli eventuali coni prospettici percepibili da spazi di pubblica fruizione, quali strade, argini, canali, ecc., rivolti verso dette aree, avendo cura che il nuovo corpo di fabbrica non alteri in modo significativo detta percezione prospettica.
- non sarà consentita, all'esterno dei perimetri urbani, la fondazione di nuovi insediamenti rurali su unità aziendali non edificate così come previsti dall'Art.92.

### **Art.133 - Tutela dell'impianto storico della centuriazione**

Il PRG individua come zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione le parti del territorio agricolo individuate ai sensi dell'art.16 delle Norme per la Tutela Territoriale e Paesistica del P.T.C.P..

Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento o rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie dovrà riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque dovrà essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale in essere.

Il PRG individua inoltre con apposita grafia sulla Tav.1.2 gli elementi testimoniali di tale sistema storico e li sottopone a specifica tutela.

E' prescritta pertanto la conservazione, la tutela ed il restauro dei seguenti elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione:

- strade, strade interpoderali, carraie, canali di scolo e di irrigazione, filari di antico impianto;
- tabernacoli, cippi e maestà posti agli incroci degli assi viari o ai lati di questi.

All'interno delle perimetrazioni di tali elementi sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di cui agli Artt.80 e ss. delle presenti norme, nel rispetto degli allineamenti e coerenze indicate al precedente 2° comma.

#### **Art.134 - Tutela della viabilità storica**

Il PRG individua come zone di tutela della viabilità storica i tracciati individuati ai sensi dell'art.20 delle Norme per la Tutela Territoriale e Paesistica del P.T.C.P..

I tracciati di viabilità storica non possono essere soppressi, ne' alterati; qualsiasi intervento deve garantire la leggibilità del percorso storico.

#### **Art. 135 - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua**

Le Norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli invasi ed alvei individuati con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. ai sensi dell'art.12 delle Norme per la Tutela Territoriale e Paesistica del P.T.C.P..

Negli invasi e negli alvei di bacini e corsi d'acqua così individuati sono consentite esclusivamente opere ed interventi connessi ad attrezzature e impianti eventualmente previsti da strumenti di pianificazione o programmazione di livello istituzionale superiore, oppure esplicitamente indicati nelle tavole di P.R.G.

Le opere di difesa e sicurezza idraulica sono ammesse esclusivamente sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte e dovranno di norma essere realizzate secondo criteri ed accorgimenti a minimo impatto ambientale e paesaggistico, ivi compresi quelli di agevolazione del ciclo biologico della fauna ittica.

In assenza dei suddetti piani e programmi è vietata ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni modificazione delle sponde e delle eventuali banchine di regimazione, come pure l'estrazione di materiali litoidi, fatta esclusione per interventi derivanti da progetti finalizzati al mantenimento della sicurezza idraulica.

Ferme restando le esigenze connesse alle vigenti modalità di gestione della rete idraulica di bonifica, dovrà essere evitata ogni limitazione al libero passaggio sulle sponde.

L'esercizio della pesca è consentito nel rispetto delle vigenti norme provinciali in materia.

La captazione di acque superficiali, qualora ammessa dalle leggi e regolamenti vigenti dovrà avvenire in modo da salvaguardare la vita acquatica ed i caratteri vegetazionali e faunistici degli ecosistemi collegati.

La qualità delle acque dovrà essere salvaguardata in applicazione delle norme nazionali e regionali, delle disposizioni particolari vigenti, nonché delle rimanenti prescrizioni in materia di protezione ambientale contenute nelle presenti Norme.

#### **Art.136 - Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**

Le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua sono definite in conformità con le indicazioni del P.T.C.P. ed ulteriormente precisate a seguito di verifiche geomorfologiche, di assetto territoriale, ambientale e paesaggistico condotte in sede locale ed introdotte in sede di elaborazione del PRG.

Le norme di cui al presente articolo si applicano entro una fascia di ml. 50, dal limite demaniale o comunque dal piede esterno dell'arginatura, oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di massima piena, lungo il tracciato esterno ai centri abitati e relative previsioni di PRG, secondo le indicazioni grafiche delle tavole di PRG, per i seguenti corsi d'acqua :

- Cavo Tresinaro;
- Fossa Marza;
- Cavo Tassarola.

Le norme di cui al presente articolo si applicano entro una fascia di ml. 30, dal limite demaniale o comunque dal piede esterno dell'arginatura, oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di massima piena, lungo il tracciato esterno ai centri abitati e relative previsioni di PRG, secondo le indicazioni grafiche delle tavole di PRG, per i seguenti corsi d'acqua:

- Canale di San Biagio;
- Canale di Trignano;
- Canale delle Erbe;
- Canale di Stiolo;
- Canale di Correggio;
- Cavo Traiolo.

Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano ai tratti tombati e quindi non più riconoscibili.

Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui sopra sono vietati tutti gli interventi finalizzati alla costruzione di nuove opere o manufatti, fatta eccezione per:

- le attrezzature e infrastrutture eventualmente previste da strumenti di pianificazione o programmazione nazionali, regionali o provinciali, alle condizioni e nei limiti prescritti dal-P.T.C.P.;
- le opere e gli interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico del bacino, con particolare riferimento alle opere di sistemazione idraulica, di regimazione e di controllo delle piene, nonché

eventuali interventi di sistemazione e pulizia sulla base dei programmi del competente Ente di Bonifica, nel rispetto tuttavia delle specifiche valenze ambientali e naturalistiche dei singoli ambienti interessati.

Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua relativi a Fossa Marza, Cavo Tresinaro e Cavo Tassarola è consentita la costruzione di annessi agricoli di modeste dimensioni (su max 300 mq), realizzati da operatori agricoli qualificati e non, che abbiano ottenuto regolare autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale ed ottenuto parere favorevole dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici ai sensi dell'art.151 del D.Lgs 490/99; per una profondità di ml. 10,00 dal limite demaniale o comunque dal piede esterno dell'arginatura, oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di massima piena è comunque prevista la totale inedificabilità.

In assenza di tali piani e programmi, per la vegetazione ripariale sono consentite esclusivamente operazioni di pulizia e le normali pratiche agrarie che non comportino modificazione morfologica dei suoli, impoverimento o degrado del patrimonio vegetazionale esistente e non determinino effetti di inquinamento organico o inorganico delle acque o dei suoli:

- l'allestimento di aree attrezzate per le attività del tempo libero con eventuale inserimento di chioschi e piccole costruzioni di servizio amovibili e/o precarie, sulla base di appositi piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

Nella esecuzione degli interventi consentiti dalle presenti norme si impone comunque la applicazione di criteri e metodi di adeguato inserimento ambientale e paesaggistico volti alla minimizzazione dei fattori di impatto ed alla massimizzazione degli effetti di valorizzazione ed integrazione con i caratteri naturalistici degli ambiti interessati.

Per tutti i corsi d'acqua naturali o artificiali, non compresi nel precedente elenco, che scorrono a cielo aperto nel territorio comunale sono comunque imposti limiti di arretramento alla nuova edificazione per una profondità di ml. 10,00 dal limite demaniale o comunque dal piede esterno dell'arginatura, oppure, in assenza di questa, dal limite degli invasi ed alvei di massima piena.

La fascia di rispetto di cui al precedente comma è destinata all'impianto di filari di alberi o siepi di essenze autoctone.

La vegetazione di ripa e le macchie boschive e arbustive esistenti o di nuova formazione sono soggette a prescrizioni di tutela assoluta.

Per gli edifici esistenti che ricadono nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua sono consentiti gli interventi edilizi di recupero e riuso dei volumi esistenti, cui ai precedenti Artt.88 e ss., con l'esclusione di qualsiasi intervento di nuova costruzione e/o ampliamento.

In tale zona è inoltre vietata:

- la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
- l'installazione di serre fisse intensive così come definite all'art.103 delle presenti norme;
- la costruzione di laghetti di pesca sportiva e maneggi scoperti;
- lo spandimento agronomico in pressione dei liquami zootecnici.

#### **Art.137 - Tutela e valorizzazione del Canale ecologico del Cavo Tresinaro**

Il PRG individua il canale ecologico del Cavo Tresinaro e del Cavo Tassarola quale ambito di particolare interesse di carattere paesaggistico-ambientale da valorizzare.

Il canale ecologico del Cavo Tresinaro sarà disciplinato da specifico Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e da apposito regolamento per la sua gestione e fruizione da predisporre da parte dell'Amm.ne Com.le..

In attesa della predisposizione del Piano Particolareggiato di cui sopra in detta zona si applicano i combinati disposti generali delle "Zone agricole di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua" di cui al precedente articolo, per quanto riguarda la fascia di rispetto di ml. 50,00 del Cavo Tresinaro e del Cavo Tassarola, e i disposti generali delle "Zone agricole normali" di cui all'Art.78.

In tale zona è in ogni caso vietata:

- la costruzione di lagoni di accumulo di liquami zootecnici e la costruzione di impianti di depurazione, smaltimento o recupero di liquami, scarichi o rifiuti;
- l'installazione di serre fisse intensive così come definite all'art.103 delle presenti norme;
- lo spandimento agronomico in pressione dei liquami zootecnici;

Gli interventi di carattere pubblico su strade, canali e altri manufatti dovranno rispettare i criteri di conservazione, restauro e ripristino delle connotazioni ambientali generali. Tali interventi saranno volti a realizzare opere necessarie per l'uso a scopi ricreativi delle aree del canale ecologico da parte di pedoni e ciclisti, con la possibilità di attrezzare ciclopiste, percorsi pedonali attrezzati ecc. o di riservare a tale uso prioritariamente, strade, argini, carraie e tracciati esistenti. La realizzazione di percorsi equestri è ammessa in forma completamente autonoma rispetto ai percorsi pedonali e ciclabili.

### **Art.138 - Tutela dei dossi di pianura**

Le Norme di cui al presente articolo si applicano ai dossi di pianura individuati con apposita grafia nella Tav.1.2 di P.R.G. ai sensi dell'art.14 delle Norme per la Tutela Territoriale e Paesistica del P.T.C.P..

Nei dossi individuati sono vietate le attività di cava e di discarica, gli impianti di smaltimento o di stoccaggio di materiali in genere, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti. E' altresì vietata qualsiasi attività che comprometta la fisicità e la continuità idrogeologica del dosso.

### **Art. 139 - Protezione del territorio da emissioni aeriformi e da rumore**

In tutto il territorio le attività di qualunque tipo che presentino emissioni aeriformi in atmosfera comunque derivanti da processo produttivo, devono attenersi rigorosamente alle disposizioni emanate dal Comitato Regionale contro l'inquinamento atmosferico stabilite per le zone A e per le zone B ai sensi del D.P.R. n. 203/88.

Tali attività, comunque, devono essere dotate di opportuni impianti di abbattimento che facciano rientrare le emissioni stesse nei più ristretti limiti che la tecnica consente.

Le emissioni rumorose dovranno essere contenute nei limiti previsti dal vigente Regolamento Comunale di Igiene e pertanto le attività che presentano cicli rumorosi si dovranno dotare degli opportuni impianti di insonorizzazione, ai sensi del D.P.C.M. 1/3/91.

### **Art. 140 - Protezione del territorio da scarichi liquidi**

In tutto il territorio la disciplina degli scarichi liquidi è regolata:

- a) dalla legge n. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai relativi allegati;
- b) dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, di livello comunale o sovracomunale, ed in particolare dalle presenti Norme;
- c) dai vigenti Regolamenti Comunali d'Igiene e Regolamento Edilizio Comunale, nonché delle relative varianti di adeguamento.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo, provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo, sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico ai sensi della legge n. 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'autorità competente per il rilascio della autorizzazione allo scarico e per i relativi controlli è:

- il Comune, per scarichi in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo,
- la Provincia, per scarichi in acque superficiali.

Qualsiasi domanda di concessione edilizia riguardante insediamenti produttivi dovrà essere corredata dalla autorizzazione allo scarico ottenuta dal richiedente in conformità alle disposizioni delle vigenti norme.

Per lo smaltimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici è fatto obbligo del rispetto delle particolari direttive regionali in materia e delle relative specificazioni provinciali e locali.

La realizzazione delle apposite strutture di raccolta e stoccaggio dovrà attenersi alle disposizioni regionali e adottare, per ubicazione e modalità di esecuzione, accorgimenti specifici di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico .

### **Art. 141 - Discariche e depositi di materiali in zone extra-urbane**

Per esigenze di tutela igienica, ecologica e paesaggistica in tutto il territorio extra-urbano sono vietate le discariche, i depositi e l'immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole.

Eventuali discariche possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dalla Pubblica amministrazione.

Per particolari e documentate esigenze, e comunque nei soli casi in cui trattasi di materiali sicuramente privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, il Comune può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione temporanea convenzionata al deposito all'aperto di materiali in aree classificate come agricole, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- non può essere rilasciata in zona agricola E.1 od in zona agricola di rispetto abitato E.2 se non contermina a zona industriale;
- non può essere rilasciata su aree sottoposte a tutela ai sensi dell'art.136 e 137;
- non può consentire la realizzazione di edifici o di altre opere edilizie o di pavimentazione, né di recinzioni che non abbiano carattere precario, leggero e trasparente ;
- non può essere rilasciata per un periodo superiore ad un anno, salvo rinnovo ;
- viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area destinata al deposito, nel quale occorre prevedere, tra l'altro:
  - il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;

la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo l'utilizzazione di superficie agricola e la compromissione del paesaggio, nonché le eventuali alberature necessarie a garantire un risultato estetico-ambientale accettabile ;

gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnici e tecnologici necessari per un corretto esercizio del deposito ;

le opere di ripristino finale.

L'autorizzazione viene rilasciata sulla base di una convenzione nella quale il richiedente si impegna, tra l'altro :

- a) a garantire in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
- b) a evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;
- c) a provvedere ad una congrua schermatura visiva dei materiali in deposito;
- d) a restituire il terreno alla sua destinazione agricola alla scadenza, ripristinandone le caratteristiche originarie;
- e) a garantire il suddetto ripristino con idonee garanzie finanziarie.