

REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO

PIANO REGOLATORE GENERALE

*Variante adottata con **deliberazione** del Consiglio Comunale n. del*

1° VARIANTE 2013 (L.R. n.47/78, art.15, comma 4°) ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ARTICOLI MODIFICATI

Sindaco e 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

LEGENDA

Parti eliminate

Parti aggiunte

Art. 32 – Parametri edilizi

1) 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.

Tale superficie viene computata nel modo seguente, in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste:

- a) per tutti i tipi di edilizia, residenziale e non, fatta esclusione per l'edilizia di cui al successivo punto b), la Su è costituita dalla somma delle superfici lorde (fermo restando i dovuti adeguamenti da applicare ai paramenti esterni ed ai solai intermedi e/o di copertura in adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di contenimento energetico) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di:
- balconi aggettanti e terrazze scoperte;
 - logge e terrazze coperte fino a una profondità massima di m. 2,50;
 - porticati di uso pubblico e privato;
 - servizi tecnologici quali: centrali termiche, elettriche, di condizionamento dell'aria, locali motore per ascensori, cabine idriche e locali assimilabili;
 - scale, pianerottoli e vani ascensore che non siano inseriti fra due piani abitabili;
 - autorimesse, cantine, ~~archivi~~ lavanderie, depositi attrezzi, ripostigli ed altri locali di servizio, con altezza utile non superiore a m. 2,50, quando collocati al piano terreno e fino ad un massimo di mq. 60 per alloggio e purché esterne all'alloggio;
 - sottotetti (coperture piane) ~~destinati a locali di deposito o di~~ a servizio della residenza (stenditoi, lavanderie, ecc.), aventi altezza non superiore a m. 2,05, quando di proprietà esclusiva e collegati in forma diretta con un proprio corpo scale o vano ascensore all'unità abitativa sottostante; in questo caso, stante le ridotte dimensioni altimetriche di detti vani, gli stessi non concorrono a determinare la dotazione massima ammissibile di mq 60 di servizi alla residenza per ogni singolo alloggio;
 - sottotetti (coperture a più falde o curvilinee) ~~destinati a locali di deposito o di~~ a servizio della residenza (stenditoi, lavanderie, ecc.), aventi altezza media non superiore a m. 1,70, quando di proprietà esclusiva e collegati in forma diretta con un proprio corpo scale o vano ascensore all'unità abitativa sottostante; in questo caso, stante le ridotte dimensioni altimetriche di detti vani, gli stessi non concorrono a determinare la dotazione massima ammissibile di mq 60 di servizi alla residenza per ogni singolo alloggio;
 - locali condominiali destinati al gioco dei bambini per edifici residenziali aventi un numero di alloggi superiore alle 4 unità abitative, della altezza minima di piano di ml 2.50, con le dimensioni minime di

Nel caso di sopraelevazioni di parte della copertura mediante elementi edilizi vari, quali per esempio altane o similari:

- laddove costituite dal prolungamento altimetrico, anche parziale, delle murature perimetrali esterne, l'altezza del fronte interessato viene misurata nei medesimi termini di cui al precedente punto;
- laddove costituite da un ambito **intermedio** al profilo esterno o comunque non identificabile con la **casistica** appena menzionata, avente un'altezza nei confronti dell'impianto di copertura da cui si eleva di oltre ml. 1,00, l'altezza della porzione di fronte di riferimento (da sommarsi in termini ponderati al sottostante fronte **esistente non oggetto di intervento**) viene misurata tenendo come riferimento la quota della linea di intersezione tra il piano **verticale** della parete costituenti l'elemento edilizio sopraelevato e la relativa struttura di copertura ~~ed il piano verticale della parete costituenti l'elemento edilizio sopraelevato~~, quando quest'ultima **dovesse** sporgere oltre il profilo determinato dalla linea di visuale libera (**calcolata** in ragione di un rapporto pari a 0,5) nei confronti della quota Hf del sottostante fronte esistente non oggetto di intervento.

L'elemento edilizio sopraelevato non viene considerato ai fini del calcolo dell'altezza del fronte del fabbricato soltanto nel caso in cui:

- sia posto in posizione arretrata **rispetto** alla proiezione verticale del perimetro esterno del fabbricato;
- la proiezione in pianta della copertura di tale elemento sia minore o uguale al ~~5~~**10**% della proiezione in pianta della superficie della copertura dell'intero fabbricato;
- l'altezza delle pareti verticali che compongono l'elemento edilizio sopraelevato, **nei confronti dell'impianto di copertura da cui si eleva**, sia minore o uguale ad 1 metro.

3) **H = Altezza del fabbricato:**

L'altezza del fabbricato è rappresentata dalla media ponderata delle altezze delle **diverse fronti che compongono il fabbricato medesimo** ~~varie parti che compongono i diversi fronti~~, dando altresì atto che, **a loro volta**, le singole **fronti dello stesso** ~~parti che compongono uno stesso fronte~~ possono avere, ~~a loro volta~~, un'altezza massima non superiore a ml. 1,00 rispetto a quella massima ammissibile.

Sono esclusi ~~dall'applicazione del presente parametro~~, dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali:

- * grandi strutture tecniche, quali ad es. tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per le telecomunicazioni, ciminie;
- * piccole macchine ed impianti, quali ad es. comignoli, extracorsa degli ascensori, centrali di refrigerazione, ecc.

6) **Manufatti accessori alle pertinenze**

Sono considerati accessori alle pertinenze i seguenti manufatti:

- pergole e tettoie aperte su tutti i lati e non tamponabili;
- locali chiusi in legno ~~per un massimo di mq. 5;~~

~~— voliere, recinti, ecc.~~

Le zone in cui tali manufatti sono consentiti e le dimensioni, ~~salvo le considerazioni ulteriori di cui al presente articolo~~, sono le seguenti:

	pergola	casetta legno	voliera	mq. complessivi	incidenza su verde privato
Centro Storico	no	no	no	0	0
Parchi giardini e ville	no	no	no	0	0
Zone B.3 – verde privato	20 mq.	5 9 mq.	35 mq.	35 mq.	10%
Zone B.1 - B.2 - C	20 mq.	5 9 mq.	35 mq.	35 mq.	10%
Zone E	20 mq.	5 9 mq.	50 mq.	50 mq.	10%
Residenza in Zone D	20 mq.	5 9 mq.	50 mq.	50 mq.	10%

Le dimensioni indicate per la realizzazione di pergole/tettoie e di casette di legno, 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) non inferiore 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:

- 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;
- casette 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:

- 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;
- 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;

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 posto ai piani superiori dovrà necessariamente **essere servito** di vano ascensore adeguato al superamento delle barriere architettoniche;

- **servizi condominiali**, quali lavanderie, centrali termiche, depositi cicli e **motocicli** e **stenditoi comuni**, aventi altezza (continua o media) non superiore a ml 2.50, anche posti al piano sottotetto, fermo restando che in questo caso dovranno essere raggiungibili e fruibili esclusivamente da un corpo scale o **ascensore** di uso e proprietà comune a tutte le unità del complesso medesimo; al piano **sottotetto**, quando raggiungibile e fruibile da corpi scale, ascensori e disimpegni condominiali, è ammessa la **realizzazione** dei soli vani di servizio di uso e proprietà esclusivi con funzioni di **soffitta**:

- della dimensione massima di mq 4,00 cadauno,
- di un numero non superiore a quello delle unità abitative aventi accesso al piano,
- aventi **altezza** continua o media non superiore a ml 2,50,

che, in quanto di pertinenza esclusiva della singola unità abitativa, dovranno **essere** contenuti nel tetto massimo di mq 60 a disposizione di ogni alloggio per le funzioni di servizio alla residenza stessa.

I locali ad uso residenziale o parti di essi aventi altezza utile maggiore o uguale a m. 6,00 verranno, ai fini del calcolo della Su, computati due volte.

b) Negli edifici adibiti ad attività produttive ed alberghiere, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso e ai trasporti, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore, porticati) di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali al servizio dell'impresa, con esclusione di:

- impianti igienico-sanitari, **quali strutture depurative e/o impianti analoghi**, al contrario di locali e vani con le funzioni di spogliatoio e servizi igienici che, invece, sono da ricomprendersi pienamente nel **computo della Su**;
- centrali termiche, elettriche, di condizionamento dell'aria ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente;
- 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;

- 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 ;
- tettoie a sbalzo aperte su tre lati con profondità massima di m. 3.00
- tettoie destinate al ricovero di autovetture, purché realizzate in strutture leggere e di altezza libera non superiore a m. 2,80.

La Su calcolata ai sensi dei precedenti punti a) e b) (per i corrispondenti tipi di edilizia) divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dalle presenti Norme o dall'eventuale strumento urbanistico preventivo.

2) **Hf = Altezza di ciascun fronte di fabbricato**

Ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e fra pareti finestrate, l'altezza di ciascun fronte si determina come differenza fra **le 2 quote definite come segue la più bassa delle due quote:**

A) – QUOTA INFERIORE: quota media del marciapiede stradale o, laddove mancante, del piano stradale; nel caso di intervento finitimo a più di un ambito stradale, si assume come riferimento il sistema di mobilità meno elevato sotto il profilo altimetrico;

B) – QUOTA SUPERIORE: B.1 – quota media intradosso del solaio sovrastante l'ultimo livello di piano per gli edifici aventi copertura inclinata entro una pendenza del 45%;

B.2 – intradosso linea di colmo per gli edifici aventi **copertura** inclinata con una pendenza superiore al 45%;

B.3 – per gli edifici con copertura piana, la sommità del parapetto in muratura di mattoni pieni, avente una altezza superiore a ml 1,20 nei confronti del limitrofo terrazzo o lastrico solare;

dando atto che di fronte ad una casistica diversificata, per la determinazione del parametro **Hf**, si deve fare riferimento alla condizione più restrittiva e, cioè, alla maggiore differenza altimetrica tra le 2 quote **messe a confronto**.

— ~~media del marciapiede o del terreno,~~

— ~~piano di calpestio del piano terreno,~~

— ~~e la più alta delle due quote:~~

— ~~soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)~~

— ~~linea di intersezione fra la struttura di copertura e piano della facciata, ovvero : sui fronti non aventi altezza costante, media dell'inclinata di copertura; su pareti di tamponamento o frontoni di finitura che schermano la copertura (es. nei fabbricati di tipologia industriale) la quota superiore della parete o del frontone stesso.~~

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:

- 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;

- cassette 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 del 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 opposti al fronte stradale, per ognuna delle unità contraddistinta 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, 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.

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), 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 il sito delle porzioni immobiliari 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.

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 i locali accessori alle pertinenze 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, mentre non possono essere realizzati sul fronte prospiciente la viabilità di accesso e di distribuzione.

La realizzazione di tali manufatti è soggetta alla preventiva presentazione presso i competenti Servizi Municipali di puntuale elaborato grafico (planimetria-pianta-sezione-prospetti) oltre alla documentazione di rito autorizzazione temporanea, della durata massima di 6 anni rinnovabile ed alla condizione che il richiedente si impegni al rispetto delle eventuali prescrizioni della Commissione Edilizia nel caso in cui quest'ultima sia chiamata ad esprimersi sull'intervento ed al ripristino dello stato originario dell'area interessata alla scadenza prevista.

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: b.2.1, b.2.2); 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: b.3.1, b.3.2);
- 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 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.

In tutti i casi si prescrive la presenza di:

- n.1 locale cantina per ogni alloggio **che, per le unità contenute nei complessi condominiali, dovrà avere una** superficie minima di mq 4;
- n.1 **autorimessa coperta** **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 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 sopracitata 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. 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.

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. S.u. e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art.122
Verde privato e/o condominiale	7 mq./30 mq. 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, in uso esclusivo o collettivo ;
VL	0,5;
D1	distanza dai confini di proprietà = mt.5; sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, esclusivamente 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 ;
D2	distanza dai confini di zona = m.5;
D3	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 **specific**a 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 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

LOTTO CD2 = area edificabile a destinazione 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

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. 8.000 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 restante quota 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 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 in 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;

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.

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;
Uf	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 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 = m.5; sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, esclusivamente 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;

D2 distanza dai confini di zona = m.5;

D3 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 planimetrica 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 di intervento in località Villa Gazzata Via Donizzetti denominato L3

La realizzazione di interventi edilizi all'interno dell'area individuata dalla sigla L3, deve intendersi subordinata alla preventiva approvazione del progetto, ~~nonché alla realizzazione e al collaudo delle opere viarie e di quelle per il reperimento degli standards di parcheggio di uso pubblico, secondo le disposizioni delle presenti norme.~~ 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 (da spalmare esclusivamente sulla sola porzione ad ovest)

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 e il Sig. Antonio Borghi in data 07 aprile 2005 ~~ed i sigg. Ivano BONACINI e Roberto RICCO' e relative alle opere viarie, compresa la sistemazione di una porzione di via Burgo e di quelle per il reperimento degli standards di parcheggio di uso pubblico.~~ La realizzazione delle suddette opere è subordinata alla sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori delle stesse ~~di conseguente alla stipula di una convenzione impegnativa~~ atto d'obbligo unilaterale da redigersi su puntuale schema redatto dai Servizi comunali di Edilizia Privata ~~per i soggetti attuatori in merito alla esecuzione delle stesse.~~

Lo stesso atto ~~La stessa convenzione attuativa~~ dovrà fare esplicito riferimento all'accordo procedimentale citato e verificare il rispetto degli impegni **assunti con lo stesso.** ~~in esso dai sottoscrittori.~~

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.

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. 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, è 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 problematiche 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 sopracitata 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, è ammessa la realizzazione massima di due alloggi per ogni azienda a servizio del personale di sorveglianza o per i titolari (con limite di utilizzo a favore dei soli componenti il nucleo familiare); tali alloggi potranno avere una superficie utile massima non superiore a 150 mq. di Su per un alloggio e non superiore a 260 mq. di Su complessiva qualora gli alloggi siano due.

~~Tale facoltà è accordata alle aziende che dispongano di un lotto minimo di intervento di mq 2.000 ed alla condizione che la superficie destinata ad usi residenziali non superi il 30% della S.U. destinata ad usi produttivi per la medesima azienda.~~

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.

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 gradi 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: **B3b.3.3**, 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.

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, b.3.3, 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 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: 0,50 (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, b.3.3, 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. 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, **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. 81 – Definizioni

6.2) Non agricole per edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili (grado di integrità 1, 2 e 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**.

- 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.
- 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.

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 è 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 Agricole, 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. 82 – Norme generali riguardanti tutti i casi di intervento

Per qualsiasi caso d'intervento previsto dalle seguenti norme operato da qualsiasi soggetto attuatore è 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 evidenzia 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 evidenzia 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 anche se autorizzate o condonate potranno essere oggetto di loro possibile 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 ~~costruite in aderenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili e loro~~ 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 delle **superfetazioni** ivi contenute.

~~E' possibile prevedere il mantenimento di elementi del complesso rurale che per dimensioni e caratteristiche funzionali risultino fondamentali per lo svolgimento dell'attività agricola da parte di imprenditore titolato, seppur incongrui. Le realizzazioni riguardanti edifici incongrui dovranno prevedere, in luogo della demolizione, una serie di interventi orientati a garantire la congruenza rispetto ai principi sanciti dagli artt.88, 89, 90 e 91~~

~~delle presenti normative. Qualora si manifesti la necessità di una realizzazione per stralci da dilazionare nel tempo, l'intervento è regolato da apposita convenzione. Nei casi in cui si intervenga con una revisione complessiva dell'edificio (ampliamento per Su superiore al 20% o ristrutturazione riguardante Su superiore al 50% dell'edificio interessato all'intervento) andranno comunque perseguiti obiettivi di delocalizzazione delle attività incongrue.~~

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.

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 ~~la loro edificazione sia antecedente al 1942~~ 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 P1 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,
 - 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 quattro alloggi per ciascun Complesso Rurale; nel caso di complessi rurali di grado di integrità ~~1~~ è consentito ricavare alloggi in numero superiore, purché l'alloggio medio presenti Su non inferiore a 150 mq ed il singolo alloggio presenti consistenza non inferiore a 110 mq **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 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.

~~Per gli edifici posteriori al 1942 o il cui grado di integrità risulti "basso" alla data di adozione del P.R.G. non sarà ammesso alcun incremento del numero di alloggi esistente.~~

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 solamente a **delimitazione del** perimetro dei Complessi Rurali così come definiti delle presenti norme **che per quanto attiene ai fronti diversi da quello stradale, potranno 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, **mentre sui fronti prospicienti la pubblica viabilità di accesso e svuoto, è ammessa la realizzazione di un cordolo di fondazione in cemento o in muratura della altezza massima di cm 40 dal livello stradale, da intonacare e tinteggiare (facendo uso di materiali e tonalità cromatiche analoghe a quelle previste per il fabbricato residenziale del Complesso) e completare nella parte superiore da inferriate metallica, di un'altezza dal cordolo stesso non superiore a cm 85, 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/traslazione di quelli esistenti questoi dovranno** essere organicamente inseritei e per forme e per materiali alle caratteristiche della zona agricola. Le nuove recinzioni e i nuovi manufatti di accesso al Complesso Rurale dovranno rispettare nel specifiche norme previste dal vigente Codice della strada.

Art. 88 - Caso di Intervento -1- : Grado di integrità del complesso alto

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 di volume vuoto per pieno), non potrà essere recuperato con il progetto medesimo.

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 recuperare 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 di 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 recuperare 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 di 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, ~~ad esclusione di quelli posti in demolizione obbligatoria dal piano d'insieme e~~ **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.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.3¹, **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.

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 purché nel rispetto di tutte le restanti norme e con un limite massimo di 30 mq per alloggio.** dei parametri succitati, nel rispetto 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.

Art. 89 - Caso di Intervento -2- : Grado di integrità del complesso medio

a) Edifici parzialmente riconoscibili di (tipologia "2")

di cui all'Art.88 delle presenti norme ed identificati nella Tav. 2 allegate 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, ~~ad esclusione di quelli posti in demolizione obbligatoria dal piano d'insieme e~~ **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.

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. 31, 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.

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 purché nel rispetto di tutte le restanti norme e con un limite massimo di 30 mq per alloggi dei parametri succitati, nel rispetto 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 **diversi** 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.

Art. 90 - Caso di Intervento -3- : Grado di integrità del complesso basso

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. 31, **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.

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 purché nel rispetto di tutte le restanti norme e con un limite massimo di 30 mq per alloggio 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.

Art.91 - Caso di intervento NR

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, ~~con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione senza incremento del volume esistente.~~

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~~ sono consentiti solo ad operatori agricoli qualificati ai sensi dell'art. 81 delle presenti norme secondo le indicazioni dell'art. 90.

Di contro, gli 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 e, fermo restando che gli stessi 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.

~~La~~ **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, ~~non dà titolo alla ricostruzione della Su corrispondente~~. 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 recuperare 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 de 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**.

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 la Pubblica Amministrazione ed il soggetto attuatore dell'intervento stesso 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. 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. 40 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 legittimato,

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.

~~Tutte~~ **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 ~~Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata~~

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 ~~dovrà~~**anno** rispettare i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

~~Sup. max. di intervento = mq. 8000;~~

- Uf = Utilizzo fondiario ~~0,750~~**0,25** mq/mq comprensivo delle superfici da mantenere;
- D1 = mt. ~~40~~**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.

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, è **ammessa** la realizzazione di nuove **infrastrutture** ed edifici destinati:

1. ad alloggiare ed accudire animali **domestici**, quali cavalli, cani, gatti e simili, per **interesse** personale e/o per attività no-profit,
2. a centri d'**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 dovranno rispettare le seguenti **prescrizioni**.

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 potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- 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 800 di SU;

- D1 = mt. 10 di distanza dai confini di proprietà;
- D2 = mt. 20 di distanza dai confini di zona agricola;
- D3 = mt. 20 di distanza dagli altri edifici del Complesso Rurale e 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. 5.00 di altezza massima, salvo particolari necessità per quanto attiene ai manufatti, impianti o silos destinati al deposito foraggi e/o alimenti.

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. 122 - Spazi di sosta e parcheggio

(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 sempre 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, ~~solamente nelle zone A, limitatamente agli interventi urbanistico-edilizi diretti, e B, in luogo della loro cessione~~ l'Amministrazione può disporre la monetizzazione delle aree destinate a soddisfare la dotazione richiesta in materia di parcheggi pubblici P1 ~~non cedute, in luogo della loro realizzazione e conseguente cessione al Pubblico Demanio, sentito il parere della Commissione Edilizia e, quando possibile, solo~~ La monetizzazione, nella misura eccedente lo standard minimo fissato dall'art.46 della L.R.47/78, ~~può essere altresì prevista in tutti gli interventi che riguardino zone di completamento, sia a destinazione residenziale che produttiva.~~

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. 21.10.2004 n. 23 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 per i casi di incremento della Su dovuta ad ampliamento o sopraelevazione, ~~relativamente alla quota aggiuntiva;~~
- 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.

(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 pertinenziali, 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.

Per le destinazioni non specificatamente previste in tabella si procede per analogia.

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;
di questi almeno un quarto devono essere aperti all'uso pubblico (P1) e, nel caso di nuove costruzioni ad uso residenziale, per alloggio, dovrà essere realizzato almeno 1 posto auto ad uso privato, coperto.

nel caso di recupero edilizio che non comporti aumento di carico urbanistico e 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.

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 40 mq. di SU, tutti di uso pubblico (P1).

usi b.2.1, b2.2, b2.3, **b2.4:**

la quantità **dotazione complessiva** di parcheggi privati, tutti **rigorosamente** di uso pubblico (P1), deve rispettare le seguenti **dotazioni dimensioni** minime :

- per esercizi fino a 150 mq di superficie **utile SU** di vendita: 1 p.a. ogni ~~40~~ **60** mq di **SUV**, tutti di uso pubblico
- per esercizi fino a 400 mq di superficie **utile SU** di vendita: 1 p.a. ogni ~~30~~ **45** mq di **SUV** o frazione, ~~tutti di uso pubblico (P1)~~, per la tipologia alimentare, 1 p.a. ogni ~~40~~ **60** mq di **SUV** o frazione, ~~tutti di uso pubblico (P1)~~, per la tipologia non alimentare
- per esercizi fino da 400 mq fino a 800 mq di superficie **utile SU** di vendita: 1 p.a. ogni ~~48~~ **30** mq di **SUV** o frazione, ~~tutti di uso pubblico (P1)~~ per la tipologia alimentare, 1 p.a. ogni ~~25~~ **40** mq **SUV** o frazione, ~~tutti di uso pubblico (P1)~~ 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.

usi b4.4:

1 p.a. ogni 50 mq. di SU, di cui almeno la metà di uso pubblico (P1).

usi d2, d4, d7:

1 posto auto ogni 200 mq. di SU, tutti di pertinenza privata (P3).

usi d3, d6:

1 posto auto ogni 200 mq. di superficie agricola fondiaria SAF, di cui almeno 0,50 p.a. per **parcheeggi** pubblici (P1).

usi d5, d10:

1 posto auto ogni 60 mq. di SU, di cui almeno 0,75 p.a. per **parcheeggi** pubblici (P1).

usi e1, d9:

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU; almeno la metà dei p.a. devono essere di uso pubblico (P1).

Usi f1, g1, g3:

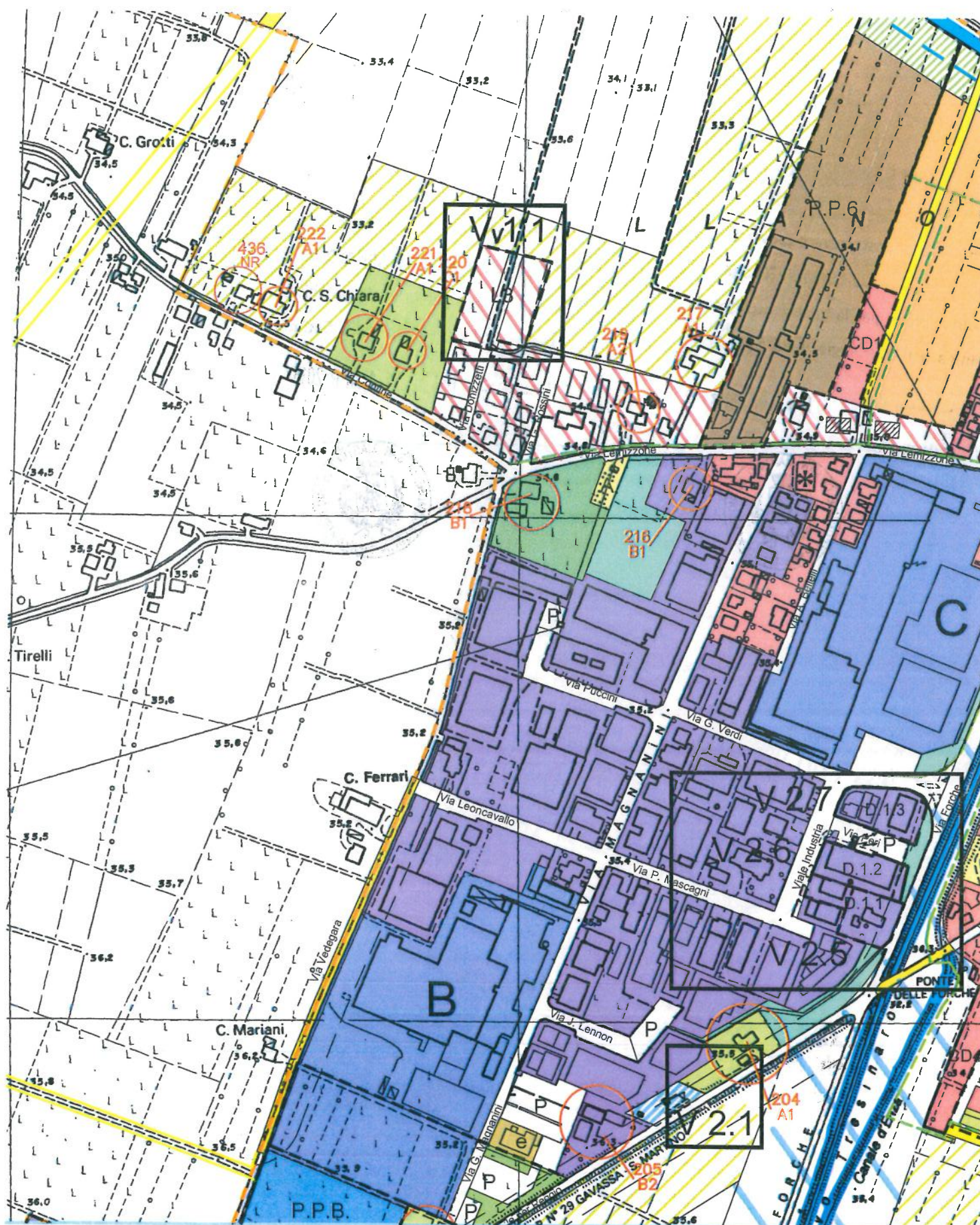
1 p.a. ogni 65 mq. di SU (posti auto di uso privato: P3).

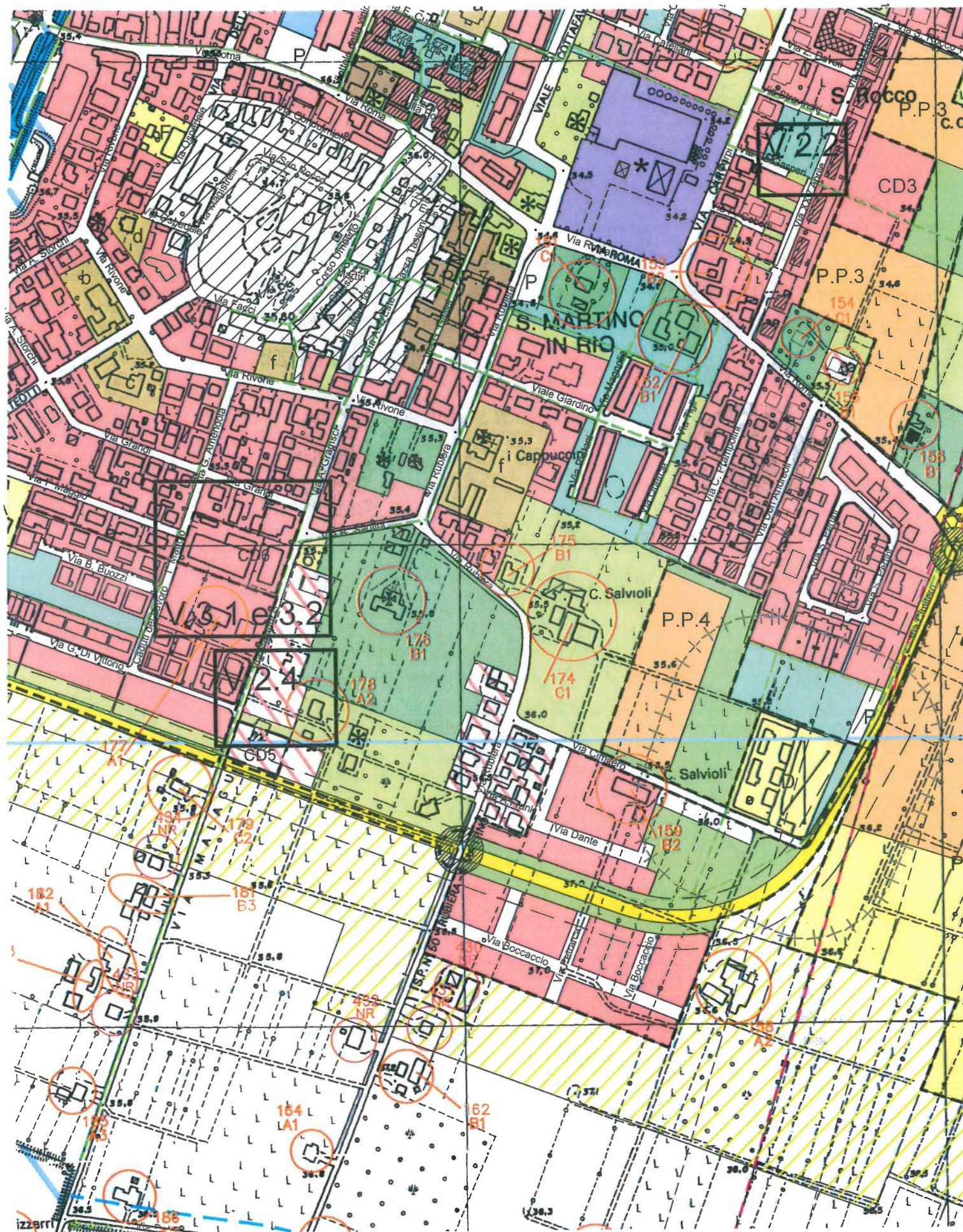
usi f3:

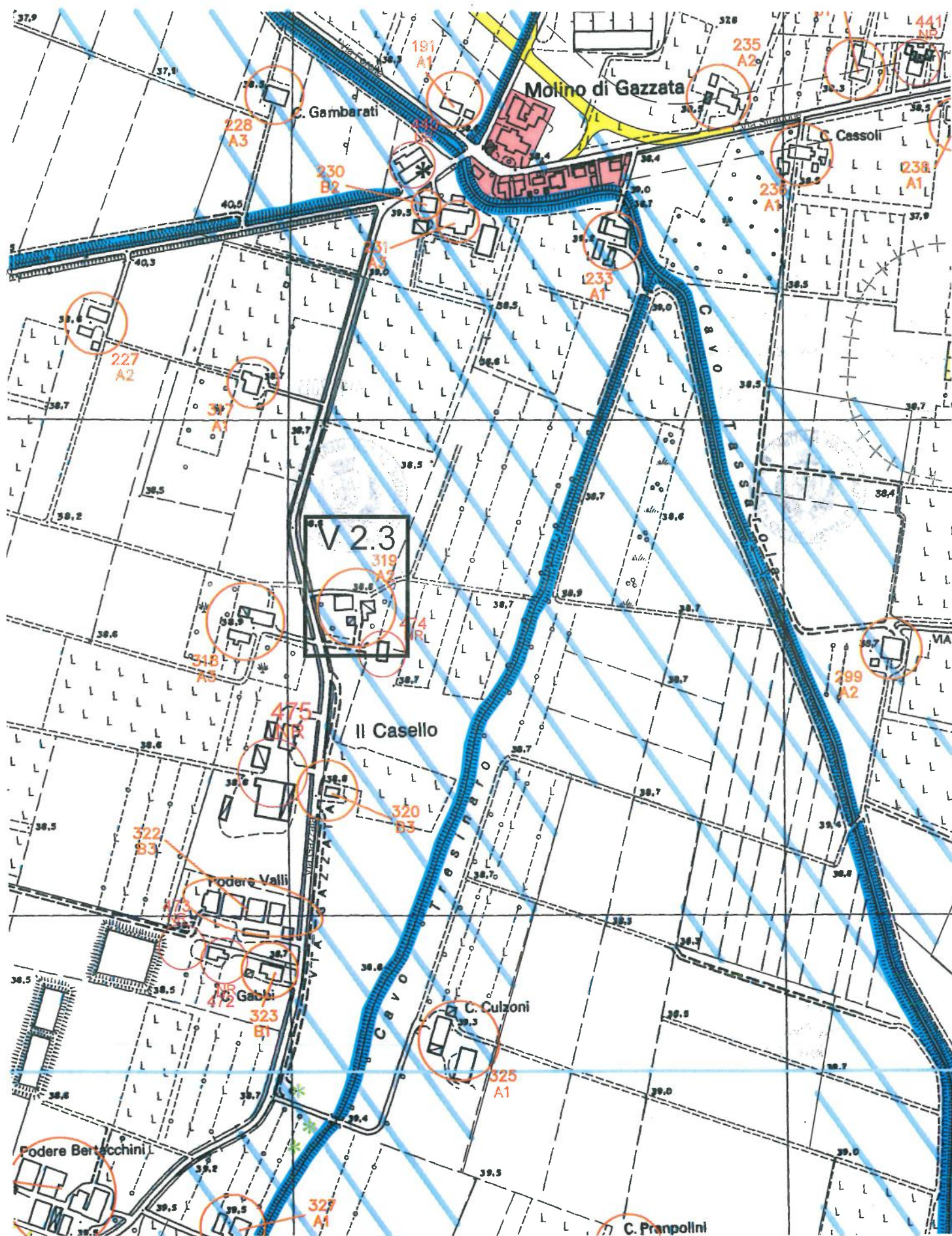
1 posto auto ogni 500 mq. di superficie fondiaria SF, di cui 0,50 p.a. per **parcheeggi** pubblici (P1) e 0,50 per **parcheeggi** di pertinenza privata (P3).

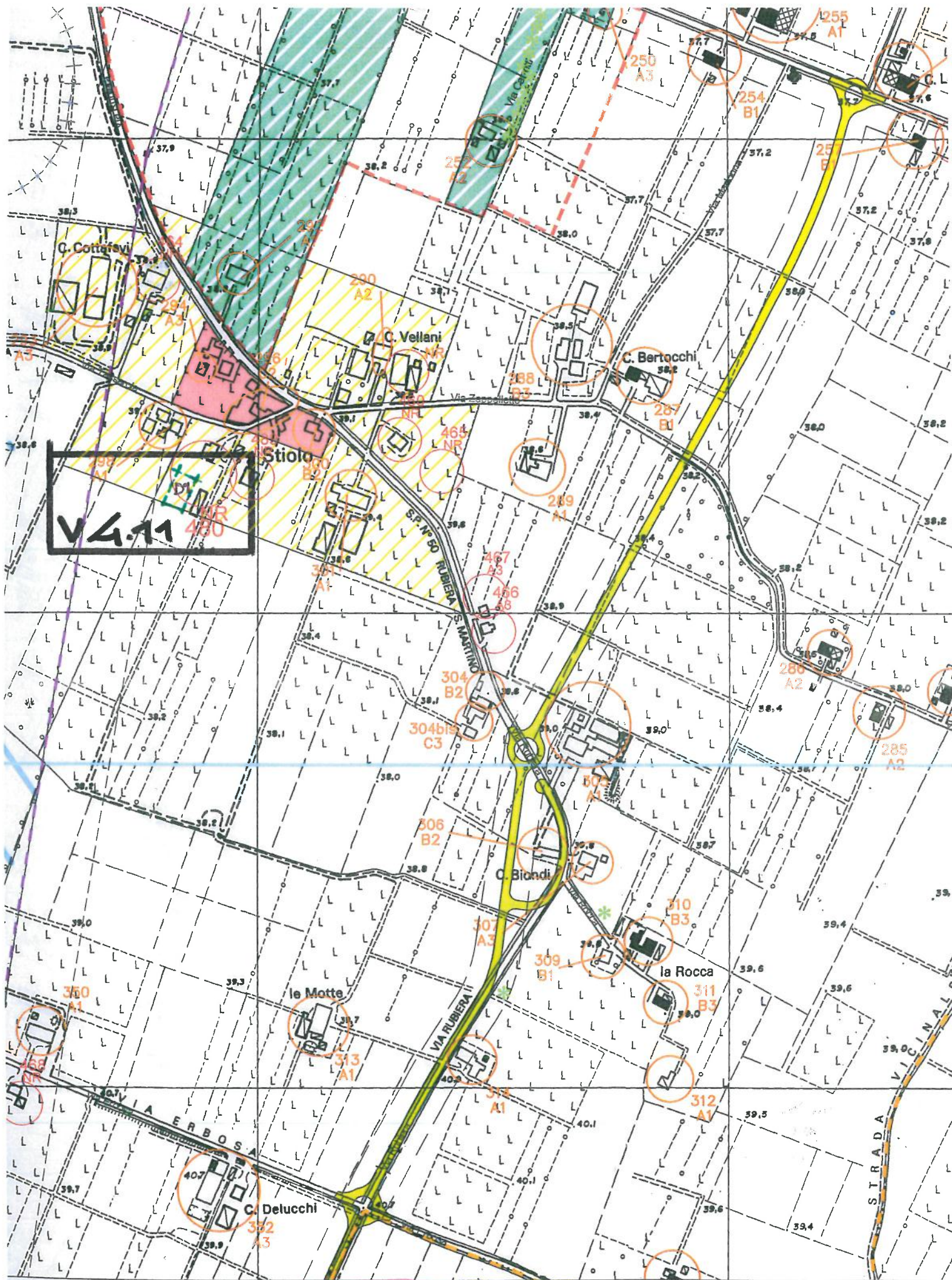
usi g2, g5:

1 posto auto ogni 200 mq. di superficie fondiaria SF, tutti per **parcheeggi** pubblici (P1).









ESTRATTO TAV. 2-2 - **VARIANTE** V.4.11

