

COMUNE DI VARSI
PROVINCIA DI PARMA
REGIONE EMILIA-ROMAGNA

P. R. G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

Progetto:
Dott. Arch. Roberto Bruni

INDICE

CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO	pag.
Art. 1 - Contenuti, significati e campo di applicazione del P.R.G.	6
Art. 2 - Validità ed efficacia P.R.G.	6
Art. 3 - P.R.G e trasformazioni del territorio	7
Art. 4 - Elaborati del P.R.G.	7
Art. 5 - Legislazione urbanistica nazionale e regionale	8
Art. 6 - Legislazione ambientale	8
Art. 6 bis - Rispetto delle conformità di paesaggio	8
Art. 7 - Leggi di salvaguardia	9
Art. 8 - Norme per l'edificabilità, condizioni necessarie	9
Art. 9 - Strumenti urbanistici preventivi già completati ed in corso di esecuzione	9
Art. 10- Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del piano	10
ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO-STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
Art. 11- Diverse modalità di attuazione	10
Art. 12- Strumenti urbanistici preventivi di attuazione	10
Art. 13- Piano per l'edilizia economica e popolare e Piano per gli insediamenti produttivi	12
Art. 14- Piani di recupero	12
Art. 15- Piano di sviluppo aziendale e interaziendale	12
Art. 16- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	14
CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE	
Art. 17- Disciplina dei parcheggi	15
Art. 18- Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona	17
Art. 19- Edifici esistenti entro i comparti degli strumenti urbanistici preventivi	17
Art. 20- Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica e mediante esproprio	17
Art. 21- Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria	18
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
Art. 22- Parametri urbanistici ed edilizi	18
Art. 23- Standard residenziale per abitante	25

ZONIZZAZIONE - divisione del territorio comunale in zone

ZONA A	26
Art. 24- Attuazione del piano	26
Art. 25- Unità minime d'intervento	27
Art. 26- Interventi edilizi diretti	27
Art. 27- Interventi urbanistici preventivi	28
Art. 28- Categorie d'intervento	28
Art. 29- Restauro scientifico A1	28
Art. 30- Restauro e risanamento conservativo A2	29
Art. 31- Ristrutturazione urbanistica A3	31
Art. 32- Ristrutturazione urbanistica	31
Art. 33- Demolizione	31
Art. 34- Manutenzione ordinaria	32
Art. 35- Manutenzione straordinaria	32
Art. 36- Altezza minima dei vani	33
Art. 37- Coperture	33
Art. 38- Crollo durante gli interventi di recupero	33
Art. 39- Disciplina degli spazi aperti	33
Art. 40- Autorimesse private	34
Art. 42- Cambio di destinazione d'uso degli edifici	34
Art. 43- Allegati al progetto	35
Art. 44- Elementi costitutivi del progetto	36
Art. 45- Verifiche in corso d'opera	37
ZONE B	
Art. 47- Zone B	37
Art. 48- Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente	39
Art. 49- Zone edificate o parzialmente edificate di completamento Tipo 1 e Tipo 2	41
Art. 50- Zone a verde privato	42
ZONE C	
Art. 51- Zone residenziali di espansione Tipo 1 Tipo 2	42 43 43
ZONE D	

Art. 52- Zone produttive di completamento	45
Art. 53- Zone produttive di espansione	46

ZONE E

Art. 54- Zone agricole - Norme generali	47
Art. 55- Attività e costruzioni consentite in verde agricolo	49
Art. 56- Indicazioni tipologiche per gli interventi edificatori in verde agricolo	50
Art. 57- Zone Agricole Normali Edifici per l'attività agricola o ad essa connessi	52
Art. 58- Zone agricole speciali	55
Art. 59- Edifici non destinati all'agricoltura	57
Art. 60- Edifici non più destinabili all'agricoltura	58
Art. 61- Zone di rispetto panoramico e ambientale	58
Art. 62- Zone di rispetto cimiteriale	59
Art. 63- Zone di rispetto dell'abitato	59
Art. 64- Realizzazione di infrastrutture di urbanizzazione nelle zone agricole	59
Art. 65- Zone di tutela dei corsi d'acqua	59
Art. 66- Zone boscate	59
Art. 67- Zone soggette a vincolo idrogeologico	60
Art. 67 bis- Zone di tutela fluviale	60
Art. 68- Zone in dissesto o in frana (movimenti gravitativi in atto)	60
Art. 68 bis- Abitato di Scortichiere	61
Art. 69- Zone predisposte al dissesto (movimenti gravitativi quiescenti)	61
Art. 70- Zone di salvaguardia delle risorse idriche	62
Art. 71- Zone di recupero ambientale	62
Art. 72- Zone archeologiche	62
Art. 73- Zone di interesse paesistico ed ambientale	62
Art. 74- Allevamenti integrativi	63

ZONE F

Art. 75- Zone per attrezzature sportive ad uso collettivo	63
Art. 76- Zone per servizi tecnologici	64
Art. 77- Zona a parco comprensoriale	64

ZONE G

Art. 78- Zone per attrezzature scolastiche	65
Art. 79- Zone per attrezzature pubbliche di interesse comune	65
Art. 80- Zone a verde attrezzato	65
Art. 81- Zone a parcheggio	66

VARIE E NORME TRANSITORIE

Art. 82- Zone di rispetto della viabilità	66
Art. 83- Negozi	68
Art. 84- Autorimesse e spazi di sosta	68
Art. 85- Interventi sul suolo	69
Art. 86- Interventi	69
Art. 87- Obbligo della presentazione della relazione geologico – geotecnica	70
Art. 88- Campeggi	70
Art. 89- Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria nelle zone di espansione	71
Art. 90- Limite o confine di zona	71
Art. 91- Strutture ricettive esistenti alla data di adozione del piano	71
ALLEGATO A	
- OPERAZIONI MATERIALI E TECNICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE	72
ALLEGATO B	
- DISCIPLINA DEGLI USI	82
- DEFINIZIONI E STANDARD DEGLI USI	83

NORME GENERALI

CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

Art. 1

Contenuti, significato e campo di applicazione del nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

1 - Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune VARSI, elaborato ai sensi della L. 1150/42 e della L.R.47/48 e successive modificazioni ed integrazioni.

2 - Il nuovo Piano Regolatore Generale viene di seguito richiamato come P.R.G.

3 - Nelle presenti Norme i richiami contenuti alla L.R. 47/48 si intendono riferiti agli articoli modificati e integrati successivamente con L.R. 23/80; la L.R. 47/78 modificata ed integrata dalla L.R. 23/80, viene richiamata in sintesi come L.R. 47/78 modificata.

4 - Il P.R.G. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale nel suo insieme, e regola i processi di trasformazione territoriale nel senso indicato dall'Art. 1 della L. 10/77, e più in generale dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.

5 - Il campo di applicazione del P.R.G. è rappresentato dall'intero territorio comunale.

6 - Per la zona omogenea A, relativa al patrimonio culturale concentrato e sparso, definita negli Elaborati Grafici del P.R.G., si applicano le previsioni e le prescrizioni dei relativi elaborati e della disciplina **particolareggiata e nelle schede di rilevamento del patrimonio edilizio.**

7 - Nel restante territorio comunale si applicano le previsioni e le prescrizioni contenute in tutti gli altri elaborati del P.R.G.

Art. 2

Validità ed efficacia del P.R.G.

1 - Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

2 - Nei successivi articoli sono definiti i casi di 'variante normativa' ai sensi del quarto comma punto d) dell'Art. 15 della L.R. 47/78 modificata che vengono predeterminati nella logica e nella funzionalità delle presenti norme.

3 - Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

4 - In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G., le prescrizioni delle norme, prevalgono su quelle degli Elaborati Grafici. nel caso di controversia nell'applicazione degli Elaborati Grafici, prevalgono le Tavole nella scala di maggior dettaglio.

5 - Le presenti norme, unitamente agli Elaborati Grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti urbanistici preventivi e per la disciplina diretta degli interventi e delle trasformazioni d'uso del territorio, sottoposti a concessione ed autorizzazione, ai sensi della legislazione Vigente.

Art. 3

P.R.G. e trasformazioni del territorio

1 - Il P.R.G. promuove, coordina e governa, in modo diretto e indiretto, il processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.

2 - Tale processo riguarda interventi di nuova costruzione, di recupero, di ampliamento, di demolizione, di trasformazione degli usi, nonché la realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comporti una modifica del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali agricole.

3 - Il P.R.G. definisce criteri e procedure anche per interventi ed attività sottoposte per legge a semplice autorizzazione .

4 - Analogamente a quanto previsto per qualsiasi altro tipo di intervento sul territorio, per gli interventi di arredo urbano e per la difesa dell'ambiente il P.R.G. definisce sia norme immediatamente efficaci, sia criteri da adottare attraverso successivi strumenti progettuali e di gestione.

Art. 4

Elaborati del P.R.G.

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
2	PRINCIPALI CONNOTAZIONI STORICHE E AMBIENTALI	
		rapp. 1:25000
3	INQUADRAMENTO GENERALE	rapp. 1:10000
4	VIABILITA' E ZONIZZAZIONE	rapp. 1:5000
	VIABILITA' E ZONIZZAZIONE	rapp. 1:2000
	-ZONE A	rapp. 1:500
	Schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente	
6	TAVOLA SINOTTICA	
7	NORME DI ATTUAZIONE	
	RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO, PIANI DI SCALA SUPERIORE E STRUMENTAZIONE URBANISTICA PREESISTENTE	

Art. 5

Legislazione urbanistica nazionale e regionale.

1 - Il P.R.G. è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale. Esso interpreta tale quadro legislativo in termini progressivi ed evolutivi ed in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato.

Art. 6

Legislazione ambientale

1 - Il P.R.G. opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali, ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale in materia.

2 - Indipendentemente dai contenuti specifici del P.R.G., sono comunque da applicarsi:

- le norme per la tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico di cui alle Leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85, comprese quelle derivanti dalla pianificazione paesistica regionale ed infraregionale;

- le norme per la difesa del suolo di cui al R.D. 3267/23, e al relativo regolamento, e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;

- le norme per la difesa delle acque di cui alla L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;

- le norme regionali relative alle attività estrattive.

Quando non particolarmente prescritto con il presente Piano, le concessioni edilizie non potranno essere rilasciate se in contrasto con gli articoli del Piano Territoriale Paesistico di seguito elencati:

art.17 *Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua*

art. 18 *Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua*

art. 19 *Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale*

art. 21 *Zone ed elementi di particolare interesse storico*

Art. 6 bis

Rispetto delle conformità di paesaggio

1 - Sono state individuate specifiche unità di paesaggio:

A Unità di paesaggio relativa ai principali rilievi altimetrici, monte Dosso e rilievi che lungo il crinale del monte Barigazzo segnano il confine amministrativo del comune, dove omogenee sono le caratteristiche vegetazionali: boschi di querce, faggio intorno ai 1000 m. slm., castagneti, bosco ceduo.

B Unità di paesaggio intermedia, a lambire il territorio con maggiori connotazioni di antropizzazione: presenza di coltivazioni, bosco ceduo in parte ancora in uso per approvvigionamento legname, storica presenza di zone adibite a pascolo. Presenza di edifici in sasso e copertura in piane non più in uso.

C Unità di paesaggio che si identifica principalmente con il territorio limitrofo alla provinciale e alle strade comunali di collegamento interno al comune: collegamento Contile, Pessola, Tosca, Volpi e suo congiungimento con la provinciale per Bardi, e più a valle la provinciale di collegamento diretto con Bardi. Attorno a queste linee di comunicazione si limitano le concentrazioni antropiche e dove possibile, le trasformazioni del bosco in coltivazione o pascolo, l'edificato.

D Unità di paesaggio relativa ai più significativi corsi d'acqua Ceno e Pessola.

2 - Tutti gli interventi che ricadranno all'interno delle rispettive unità individuate dovranno tenere conto delle condizioni tipologico vegetazionali e aggregative sia del patrimonio edificato che destinato a verde, tanto da non compromettere la lettura degli equilibri naturali e paesaggistici tutt'ora presenti.

Art. 7

Leggi di salvaguardia

1 - Dall'adozione del P.R.G. si applicano le Norme di salvaguardia ai sensi della L. 1902/52 e successive modifiche ed integrazioni, e dell'art. 55 della L.R. 47/78 modificata.

Art. 8

Norme per l'edificabilità, condizioni necessarie

1 - Ai sensi dell'art. 10 della L.765/67, dell'art. 4 della L. 847/64 e successive modifiche ed integrazioni, e dell'art.31 della L.R. 47/78 modificata, area edificabile é quella dotata di urbanizzazione primaria, e cio di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato secondo le percentuali ed i criteri fissati dalle presenti Norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi, nonché delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi di legge.

2 - Si intendono comprese nelle opere di urbanizzazione primaria, le opere preparatorie di consolidamento e di risanamento del suolo e di regimazione delle acque.

Art. 9

Strumenti urbanistici preventivi già completati ed in corso di esecuzione.

1 - Gli strumenti urbanistici preventivi (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata) approvati e convenzionati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.

2 - In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti di detti strumenti, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità dei medesimi. Analogamente dicasi per gli strumenti già completati alla data di adozione del P.R.G.

3 - Sono sempre consentite, oltre alle varianti per l'adeguamento al P.R.G., le varianti che non incidono sul dimensionamento globale di tali strumenti e non comportano modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico .

Art. 10

Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G.

1 - Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate e ritirate in data antecedente l'adozione del P.R.G., rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, tali concessioni ed autorizzazioni si intendono decadute e, qualora non conformi alle Norme di P.R.G., non possono essere rinnovate.

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 11

Diverse modalità di attuazione.

1 - Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti urbanistici preventivi ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti (concessioni ed autorizzazioni), questi ultimi anche soggetti a particolari prescrizioni (preprogetto edilizio e concessione o autorizzazione convenzionata) quando richieste dalle specifiche norme di zona, nei modi forme indicate.

Art. 12

Strumenti urbanistici preventivi di attuazione

1 - Sono strumenti preventivi del P.R.G.:

- a) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- b) I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

- c) I Piani di Recupero (P.R.) di iniziativa pubblica e privata;
- d) I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.), formati ai sensi della L. 1150/42, ed ai sensi degli Artt. 20, 21, 22 e 25 della L.R. 47/78 modificata;
- e) I Piani di Sviluppo Aziendali. ed interaziendali (P.S.A). di cui alla L.R.18/77, formati ai fini e per gli effetti dell'art. 40 della L.R. 47/78 modificata;

2 - I contenuti specifici e le modalità di utilizzo degli strumenti urbanistici preventivi di cui al precedente comma, sono definiti in modo dettagliato ai successivi articoli del presente Capo.

3 - Per le procedure di approvazione ed attuazione degli strumenti urbanistici preventivi di cui alle lettere a), e d), del precedente primo comma, é fatto riferimento agli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 della L.R. 47/78 modificata.

4 - I P.E.E.P, i P.I.P. i P.R. ed i P.P. di iniziativa pubblica adottati a norma dell'art. 21 della L.R. 47/78 modificata, nonché i P.P. di iniziativa privata depositati a norma dell'art.25 della stessa legge, sono trasmessi in copia alla Giunta Regionale e all'Amministrazione Provinciale qualora gli stessi:

a) comportino varianti al Piano Regolatore Generale, peraltro limitate a:

- 1 - rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree;
- 2 - modifiche nella distribuzione delle destinazioni d'uso, che non incidono sull'entità delle stesse, ove questa sia prescritta;
- 3 - riduzioni della dotazione di spazi pubblici o per attività collettive non superiori al 5% delle quantità;

b) interessino beni e luoghi sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497;

c) riguardino zone omogenee A, ove queste non siano state sottoposte alla disciplina particolareggiata di cui all'art. 36 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni;

d) prevedano interventi interessanti una superficie superiore a 30.000 mq ovvero aventi consistenza edificatoria superiore a 30.000 mc.;

5 - La Giunta regionale, entro 30 giorni dalla data del ricevimento, può formulare, anche su motivata proposta dell'amministrazione Provinciale, proprie osservazioni, sulle quali il Comune é tenuto ad esprimersi con motivazioni puntuali, circostanziate ed adeguate in sede di approvazione. Le osservazioni relative a strumenti urbanistici attuativi comportanti varianti al P.R.G. sono vincolanti.

6 - Gli strumenti di cui al precedente primo comma, lettere a), b), c) e d), sono comunque trasmessi per conoscenza a detti Enti, entro 60 gg. dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Art. 13

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e Piano per gli Insediamenti Produttivi.

1 - I P.E.E.P. ed i P.I.P. si applicano secondo le rispettive norme e procedure di legge. La loro individuazione e utilizzazione viene promossa successivamente all'adozione del P.R.G.

Art. 14

Piano di recupero

1 - I Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata sono quelli regolati dal Titolo IV della L.457/78. La loro individuazione e utilizzazione può essere disposta dal P.R.G. ovvero promossa successivamente all'adozione del P.R.G. con apposita deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge.

2 - Si applicano tutte le procedure di legge.

Art. 15

Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale

1 - Il Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale (P.S.A.) rappresenta lo strumento di intervento nelle zone agricole atto a garantire la necessaria coerenza nel rapporto fra l'attività produttiva agricola e le corrispondenti realizzazioni edilizie.

2 - Il P.S.A. è applicato in conformità alla L.R. 18/77 modificata ed è approvato nei modi e forme previsti da tali disposti normativi: in particolare il P.S.A., acquisiti i pareri obbligatori, sarà approvato dal Consiglio Comunale qualora siano previsti aumenti della S.U., S.C., Volumetria, mutamento della destinazione d'uso od impianti tecnologici aggiuntivi, mentre rimarrà di competenza della Giunta Comunale, acquisiti i pareri previsti, per gli interventi che non comportino alcuna variazione in aumento e/o modifica alla destinazione d'uso.

3 - Il P.S.A., quando richiesto nei casi previsti dalle presenti Norme, è soggetto, acquisito il parere della Commissione Edilizia allargata (esperti disciplina agricola), all'approvazione del Consiglio Comunale qualora siano previsti mutamenti alla destinazione d'uso rimanendo di competenza della Giunta Comunale, acquisiti i pareri previsti, in tutte le altre situazioni.

4 - Il P.S.A. deve dimostrare:

- le effettive esigenze aziendali in termini di residenza, attrezzature e impianti, in rapporto ai problemi delle produzioni agricole, della produttività e delle tecniche agronomiche utilizzate;

- la correttezza e l'essenzialità dell'uso del patrimonio edilizio, sia esistente che di progetto;

- l'efficacia delle tecniche adottate per l'eliminazione di ogni eventuale forma di inquinamento e di ogni eventuale spreco o uso irrazionale delle risorse naturali.

5 - Il P.S.A deve contenere i seguenti elementi:

- documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;

- planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;

- dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie produttiva; degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda e delle infrastrutture tecniche e di servizio;

- descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dei lavoratori salarianti non residenti, nonché degli occupati residenti sui fondi;

- programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie;

- progetto edilizio di massima delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di recupero e ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza;

- relazione illustrativa del progetto, estesa alla valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.) conseguente alle nuove realizzazioni;

- programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;

- ed inoltre, ove del caso, atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, quando siano state concentrate possibilità edificatorie derivanti da appezzamenti aziendali ricadenti in territorio di Comuni diversi purché limitrofi, quando il P.S.A prevede forme complesse di accorpamento.

6 - Per la compilazione dei P.S.A. si utilizzano anche gli schemi tipo ed i modelli predisposti in sede regionale.

7 - Quando il P.S.A. comporta l'esecuzione di opere edilizie eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento diretto, i progetti devono essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti.

8 - *(Se il Piano interessa anche appezzamenti di terreno condotti in affitto o ricadenti in comuni diversi ma limitrofi e facenti parte di una stessa unità aziendale deve sempre intendersi di tipo P.S.A. ed è*

possibile concentrare le potenzialità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di zona su uno o più appezzamenti; in questo caso tutti i terreni utilizzati per giustificare l'esigenza di una maggiore edificazione restano vincolati all'inedificabilità per quanto riguarda gli usi agricoli ; detto vincolo può essere superato solo con un altro P.S.A.)

9 - Gli interventi previsti nei P.S.A devono comunque essere sottoposti alla procedura del rilascio della concessione edilizia.

Art. 16

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

1 - Le presenti norme e gli Elaborati Grafici del P.R.G. definiscono e individuano i casi di attuazione attraverso il Piano Particolareggiato di cui al presente articolo, intendendo per esso quello di Iniziativa Pubblica di cui agli artt. 20, 21 e 22 della L.R.47/78 modificata.

2 - E' facoltà del Comune, attraverso Deliberazione Consigliare, autorizzare i proprietari richiedenti a predisporre il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, di cui all'art. 25 della medesima Legge Regionale, in sostituzione di quello di Iniziativa Pubblica previsto.

3 - Il P.R.G., definisce i criteri ed i contenuti urbanistici e programmatici da assumere per la progettazione dei Piani Particolareggiati; tali contenuti sono prescrittivi; i P.P. recepiscono e specificano quanto indicato nel P.R.G. Il P.R.G. predetermina inoltre, nei modi e nei casi previsti dalle presenti Norme, i gradi di libertà lasciati alla progettazione dei richiamati Piani Particolareggiati, con riferimento ai criteri distributivi ed al perimetro dei comparti di attuazione, ed agli usi, sempre compatibilmente con le prescrizioni dell'art. 3 della L.R. 46/88, **così come modificata dall'art.15 comma 1 della L.R. 6/95.**

4 - Il perimetro delle aree sottoposte a Piano Particolareggiato é individuato negli Elaborati e **nelle schede descrittive dei singoli piani allegate**, fermo restando quanto previsto nel terzo comma del presente articolo.

5 - Il comparto di attuazione, rappresenta l'unità d'intervento urbanistico del Piano Particolareggiato: esso comprende, oltre alle aree nette edificabili, anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali zone di rispetto, o altre aree utili all'attuazione dell'intervento, secondo quanto previsto ai successivi articoli del presente Capo.

6 - Nel caso di attuazione attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata, qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto corrispondente ad uno stesso Piano Particolareggiato, questo può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongono di almeno il 70% della Superficie territoriale del comparto e di almeno 3/4 dell'imponibile catastale complessiva. In questo caso il Piano Particolareggiato deve comunque fare salvi i diritti, relativi alla capacità edificatoria, di tutti i proprietari compresi nel comparto, secondo quanto previsto dalle norme di zona.

7 - Gli elementi costitutivi dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata sono quelli fissati dall'art.49 della L.R. 47/78 modificata.

8 - Per quanto riguarda gli usi ammessi e previsti, ivi comprese le aree destinate alle specifiche opere di urbanizzazione secondaria, si fa riferimento alle Norme di zona o alle stesse norme d'uso.

9 - Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi all'interno del comparto di attuazione, le indicazioni contenute negli Elaborati Grafici della zonizzazione del P.R.G., riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le superfici fondiarie, **sono vincolanti**.

10 - Per quanto riguarda gli standards urbanistici relativi alle aree per l'urbanizzazione secondaria, vanno rispettate le quantità fissate dalla zonizzazione del P.R.G. interna o esterna al comparto di intervento; in assenza di essa le aree da cedere gratuitamente al Comune dovranno essere pari ai minimi fissati dall'art. 46 della L.R.47/78 modificata, salvo i casi di monetizzazione contemplati dalle presenti norme e determinati con apposita deliberazione consigliare.

CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE

Art. 17

Disciplina dei parcheggi

1 - I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 = Parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2 = Parcheggi di urbanizzazione secondaria;

P3 = Parcheggi ed autorimesse di competenza degli edifici.

2 - I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria, e quindi la loro esistenza o la loro previsione, in opportuno raggio di accessibilità, é necessaria per il rilascio della concessione.

3 - I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno quindi cedute o rese disponibili per l'uso pubblico ed attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di strumento urbanistico preventivo.

4 - Le aree per parcheggi di tipo P1 non sono individuate graficamente negli elaborati del P.R.G. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada, al diretto servizio delle attività insediate.

5 - Nel caso di intervento attraverso strumento urbanistico preventivo, é quest'ultimo strumento a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1.

6 - L'entità dei parcheggi di urbanizzazione primaria tipo P1, viene fissata in rapporto ai diversi usi del territorio.

7 - Nel caso degli interventi di recupero **solo nelle zone di vecchio nucleo**, a fronte di una dimostrata impossibilità realizzativa, e negli altri casi previsti dalla deliberazione consiliare di cui al penultimo comma del presente articolo, é prevista la monetizzazione degli oneri corrispondenti alla disponibilità ed alla urbanizzazione delle aree per i parcheggi di tipo P1 secondo quanto previsto in precedenza.

8 - I parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico e completo il sistema di mobilità e degli spazi di sosta.

9 - Nell'aggregato urbano esistente i parcheggi P2 sono individuati negli Elaborati Grafici del P.R.G., anche negli allargamenti stradali.

10 - Negli strumenti urbanistici preventivi, i parcheggi P2 possono essere previsti come standards urbanistici, secondo quanto fissato dalle norme di zona, in relazione agli usi, ed eventualmente dagli Elaborati Grafici di P.R.G.

11 - I parcheggi P2 vanno ceduti gratuitamente al Comune, nella misura fissata dalle Norme di zona, o, nei casi previsti in modo specifico, in misura pari a quanto definito negli Elaborati Grafici di P.R.G.

12 - I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 e di urbanizzazione secondaria P2 non rappresentano una zona a cui applicare le norme di distanza; nel rispetto delle altre norme di distanza, l'edificio può essere localizzato in adiacenze alle aree di parcheggio

13 - I parcheggi e le autorimesse P3 di competenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato.

14 - Essi, siano ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati.

15 - soppresso

16 - L'entità dei parcheggi privati di tipo P3 viene fissata, anche con riferimento ai casi specifici di cui al precedente comma, in rapporto ai diversi usi del territorio.

17 - Nel caso di interventi di recupero che comportino una modifica degli usi esistenti, é ammesso non prevedere uno standard di parcheggio privato P3 nel solo caso di usi che comportino complessivamente, per l'immobile considerato, una riduzione dei parcheggi di tipo P3.

18 - La definizione dei criteri generali relativi alle monetizzazioni di cui al presente articolo viene effettuata con delibera consiliare, tenuto conto tassativamente delle presenti norme. Tale delibera definisce i casi particolari in cui è ammessa la monetizzazione dei diversi tipi di parcheggio P1 e P2. In ogni caso i proventi sono versati nel conto corrente vincolato presso la tesoreria comunale di cui all'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e sono amministrati secondo le finalità ivi specificate sotto la responsabilità del sindaco, o di un suo delegato, ai sensi della legge 8 giugno 1990, n. 142.

19 - soppresso

20 - I parcheggi tipo P3 possono sempre essere realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici. Quando tali parcheggi sono proposti in autorimessa, possono sempre essere realizzati, per un minimo di 10 mq per ogni 100 mc di costruzione e per un massimo stabilito dalle presenti norme in rapporto alla S.U., nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli edifici ovvero nei locali siti al piano terra degli stessi edifici.

Art. 18

Edifici esistenti in contrasto con le Norme di zona

1 - Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., in assenza di strumento urbanistico preventivo, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire, da parte dei proprietari, interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme, oppure interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

2 - Gli edifici si intendono in contrasto con le previsioni del P.R.G. qualora gli usi esistenti non rientrino fra quelli compatibili rispettivamente con: le zone residenziali, le zone produttive urbane, le zone produttive agricole, e le zone di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali, ovvero quando non risultino compatibili con l'assetto infrastrutturale del P.R.G.

Art. 19

Edifici esistenti entro i comparti degli strumenti urbanistici preventivi.

1 - Nell'ambito dei comparti delimitati dal P.R.G. soggetti ad intervento urbanistico preventivo, e prima dell'approvazione di questo, nel caso di edifici la cui destinazione d'uso risulti conforme alle norme di zona o che tale divenga in seguito agli interventi proposti, sono ammessi interventi, per singole autorizzazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ai fini dell'esecuzione di opere di adeguamento igienico, statico e tecnologico.

2 - Salvo diverse prescrizioni delle norme di zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso delle norme di zona e compatibilmente con gli altri eventuali vincoli, sono ammessi altresì interventi di recupero.

3 - Per realizzare tali ultimi interventi, i proprietari devono preliminarmente impegnarsi a partecipare pro-quota al redigendo strumento urbanistico preventivo del comparto di cui l'immobile fa parte, partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per la buona riuscita dell'intervento urbanistico preventivo.

Art. 20

Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica e mediante esproprio.

1 - Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 21

Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria.

1 - Dalla data di adozione del presente P.R.G., l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria, corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione sulla superficie stessa, casi di intervento di recupero dell'edilizia ammessi, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

2 - La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa é fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà.

3 - Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del P.R.G. allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico edilizi .

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 22

Parametri urbanistici ed edilizi.

A) S.T. = SUPERFICIE TERRITORIALE.

1 - La Superficie Territoriale viene sempre espressa in ettari ed individua l'estensione di una zona omogenea dello strumento urbanistico generale che deve almeno corrispondere alla superficie minima d'intervento richiesta nelle norme tecniche di attuazione del piano oppure evidenziata in sede di azionamento del medesimo dai limiti di zona omogenea o dal limite di comparto d'intervento unitario.

2 - La Superficie Territoriale, che di norma si riferisce ad un'unica zona omogenea individuata ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni, può invece comprendere, ove siano presenti comparti d'intervento unitario, due o più zone omogenee atteso che il Piano per le aree delimitate da detti comparti può prevedere l'articolazione zonale cui dovrà attenersi il piano urbanistico attuativo di dettaglio.

3 - Pertanto in rapporto alle specifiche determinazioni di Piano la Superficie Territoriale che deve sempre comunque comprendere la Superficie Fondiaria e le aree di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, marciapiedi, verde primario) può comprendere anche le aree di urbanizzazione secondaria, così come le stesse risultano definite al successivo punto D del presente articolo.

4 - Salvo il caso in cui il Piano individui i perimetri d'intervento urbanistico preventivo unitario, la Superficie Territoriale si misura al netto delle aree stradali e delle fasce di rispetto appositamente zonizzate dal Piano medesimo.

B) S.F. = SUPERFICIE FONDIARIA.

1 - La Superficie Fondiaria é la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano state dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle per l'urbanizzazione secondaria.

2 - La Superficie Fondiaria può essere suddivisa in lotti, le cui dimensioni minime possono essere fissate, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del Piano.

3 - Alla Superficie Fondiaria anno applicati l'indice di fabbricabilità fondiaria e/o l'indice di utilizzazione fondiaria per calcolare il volume utile o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto (concessione).

4 - La Superficie Fondiaria si esprime in metri quadrati.

C) S1 = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1 - La superficie per le opere di urbanizzazione primaria é quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'art. 31 della L.R. 7/12/1978 n. 47 e successive modificazioni.

2 - Tale superficie viene determinata caso per caso, in relazione alle necessità di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto.

3 - Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le aree relative vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione e nella concessione.

D) S2 = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1 - La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria é quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'art. 31 della L.R. 7/12/1978 n. 47 e successive modificazioni.

2 - La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo, é determinata dalle norme di attuazione del Piano per ciascuna zona omogenea, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento stesso ed alle destinazioni d'uso ammesse.

3 - Nei comparti di intervento (di cui al successivo punto 5) delimitati nelle tavole di Piano con apposito contorno, può anche essere individuata graficamente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. **In tal caso la loro entità e localizzazione sono vincolanti.**

4 - La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria va ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata all'intervento urbanistico preventivo.

E) S.M. = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

1 - La Superficie minima di Intervento é l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo od un intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può anche denominare: lotto minimo di intervento).

2 - La Sm obbligatoria per gli interventi urbanistici preventivi di cui agli artt. 20, 23, 24, 25, 26 della L.R. 47/1978 é determinata dalle norme di attuazione del Piano, oppure può coincidere con la superficie delle singole unità di "zone territoriali omogenee" identificabili nelle tavole di Piano, purché delimitate da zone a diversa destinazione urbanistica ovvero da perimetro di comparto d'intervento urbanistico unitario.

3 - La Sm di intervento per gli strumenti urbanistici preventivi può quindi anche essere individuata graficamente nelle tavole di Piano con apposito contorno; in tal caso si tratta di comparti di intervento urbanistico unitario soggetto ad unica soluzione progettuale proposta da almeno 3-4 degli aventi titolo in base all'imponibile catastale; dalla Sm cos“ definita possono essere operate solo esclusioni di aree marginali derivanti da oggettive condizioni di inoperatività, se riconosciute come tali dal Consiglio Comunale in sede di adozione o approvazione, su parere della Commissione Edilizia.

F) Q = RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

1 - Il Rapporto di copertura é il rapporto tra la superficie coperta (definita al successivo punto O) e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura é fissato dalle norme di attuazione del Piano o dello strumento attuativo; normalmente viene espresso in valore percentuale.

G) I.T. = INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

1 - L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

2 - L'indice di fabbricabilità territoriale si usa in caso di interventi urbanistici preventivi per calcolare il volume massimo costruibile su una determinata superficie territoriale.

3 - L'indice di fabbricabilità territoriale é fissato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme attuative del Piano e si esprime in metri cubi/ettaro.

H) I.F. = INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

1 - L'indice di fabbricabilità fondiaria rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

2 - L'indice di fabbricabilità fondiaria si usa in caso di intervento edilizio diretto per calcolare il volume massimo costruibile su una determinata superficie fondiaria.

3 - L'indice di fabbricabilità fondiaria, per tutte le zone omogenee attuabili attraverso intervento edilizio diretto (concessione) é fissata dalle norme di attuazione del Piano.

4 - Per le zone da attuarsi attraverso strumento urbanistico preventivo invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso strumento; la somma dei volumi ottenibili applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria di ciascun lotto non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale, fissato dal Piano, alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

5 - L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in metro cubo /metro quadrato

D) U.T. = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

1 - L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

2 - L'indice di utilizzazione territoriale si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie utile realizzabile su di una determinata superficie territoriale

3 - L'indice di utilizzazione territoriale é predeterminato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del Piano e viene normalmente espresso in metri quadrati/ettaro.

L) U.F. = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

1 - L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

2 - L'indice di utilizzazione fondiaria, in caso di intervento edilizio diretto (concessione), permette di calcolare la superficie utile massima realizzabile sul lotto d'intervento.

3 - L'indice di utilizzazione fondiaria é predeterminato dalle norme di Piano per tutte le zone omogenee in cui è ammessa l'utilizzazione attraverso intervento edilizio diretto.

4 - Per le zone in cui il Piano impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria é stabilito dallo stesso in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'indice di utilizzazione territoriale fissato dal Piano alla superficie territoriale interessata all'intervento.

M) V.L. = INDICE DI VISUALE LIBERA

1 - L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto che deve esistere fra la zona libera (D) antistante la fronte di un edificio e l'altezza della stessa fronte (Hf).

2 - L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento.

3 - L'indice di visuale libera è determinato dalle norme di Piano per ciascuna zona omogenea e deve avere sempre valore maggiore o uguale a 0,5, salvo i casi particolari eventualmente dettati dalle stesse norme di Piano.

4 - La profondità della zona libera antistante a ciascuna fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a ml. 5, salvo i casi particolari eventualmente dettati dalle stesse norme di Piano.

5 - Solo nelle zone omogenee A, e comunque negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro esterno, é ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera propri dalle fronti degli edifici preesistenti (naturalmente senza tener conto delle superfetazioni).

N) S.U. SUPERFICIE UTILE.

1.a - S.U. nell'edilizia residenziale (o ad essa assimilabile)

1 - In tutti i tipi di edilizia residenziale e non, fatta esclusione per l'edilizia di cui al successivo punto 1b, la superficie utile é data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale di muri, scale comuni e vani ascensore, assumendo però uno spessore convenzionale dei muri perimetrali di cm30) di tutti i piani fuori ed entro terra, eccettuate le superfici per i seguenti usi:

- autorimesse sotterranee ed al piano terra nella misura non superiore a mq.1,5 ogni 6 mq di S.U. e relativi collegamenti orizzontali e verticali e fino ad un numero di autorimesse che non superi il numero delle unità immobiliari dell'edificio;

- cantine interrato e seminterrate nella misura non superiore a mq. 1,5 ogni 6 mq. di Su, e fino ad un numero di cantine che non superi il numero delle unità immobiliari dell'edificio;

- servizi tecnici del fabbricato (vani ascensore, centrale termica, elettrica e similari) fino al limite di mq .20;

- porticati di uso pubblico e di uso condominiale (edifici con due o più alloggi);

- porticati di uso privato , le logge coperte ed i balconi sono esclusi dal calcolo della Su fino ad un massimo di mq. 1 ogni 5 mq.;

- lavanderie e ripostigli nella misura non superiore a mq.1,5 ogni 6mq. di Su.;

2 - Nel solo caso delle abitazioni rurali al servizio dell'attività agricola, si considerano come ammissibili nell'abitazione agricola, ma non conteggiati nella relativa S.U., gli spazi di servizio ed accessori (cantine, ricoveri, rimesse, garage, piccoli magazzini, legnaie, soffitte e simili) anche qualora i relativi valori presentino i requisiti di abitabilità o usabilità fissati da detti regolamenti.

1.b - S.U. nell'edilizia produttiva (o ad essa assimilabile).

1 - Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere o termali, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile é la somma delle superfici lorde (ciò comprehensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro

terra, con esclusione soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne, ivi comprese le tettoie aperte in struttura leggera a sbalzo o infissa al suolo a copertura degli spazi di pertinenza in cui non è svolta attività lavorativa.

2 - Nella suddetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia nonché locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'Impresa, ad esclusione dei locali di sva go e di mensa a servizio degli addetti, con relativi accessori.

l.c - La S.U. calcolata ai sensi dei precedenti punti l.a e l.b (per i corrispondenti tipi di edilizia) divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve avere un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal Piano o dall'eventuale piano urbanistico attuativo.

O) S.C. = SUPERFICIE COPERTA

1 - La superficie coperta é l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline. Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e di bow-windows.

2 - La superficie coperta definita come sopra serve per verificare la corrispondenza del progetto al rapporto di copertura Q fissato dalle norme di attuazione del Piano o dell'eventuale piano urbanistico.

P) H.F. = ALTEZZA DI CIASCUNA FRONTE

1 - L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato é data dalla differenza di quota esistente tra il più alto degli elementi architettonici indicati ai successivi punti 2 e 3 ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 4, 5, 6, 7;

2 - L'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile (se tale soffitto è inclinato, va calcolato il livello medio);

3 - Il bordo superiore della linea di gronda o della linea di copertura (nel caso di copertura a falde inclinate si procede con il metodo della media; nel caso di copertura piana a terrazza si considera il bordo superiore del parapetto, se in muratura);

4 - quota media del terreno allo stato naturale, salvo lievi modificazioni strettamente connesse a problemi idrogeologici o tecnologici, se assentiti a discrezione del Sindaco su parere della Commissione Edilizia;

5 - quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata;

6 - quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio;

7 - il piano di calpestio del piano terreno o del più basso piano abitabile o agibile.

8 - L'altezza delle fronti si calcola al fine dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato (ai sensi del successivo punto Q) ed inoltre per l'applicazione del criterio di visuale libera.

Q) H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

1 - L'altezza del fabbricato si determina come media delle altezze delle sue fronti misurate secondo i criteri descritti al precedente paragrafo P.

2 - L'altezza del fabbricato così misurata serve per verificare la corrispondenza del progetto alla tipologia edilizia predeterminata, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di Piano.

R) V = VOLUME DEL FABBRICATO

1 - Il volume di un edificio é dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o dentro terra (superfici utili calcolate come al punto N di questo articolo) e le relative altezze lorde, ciò misurate da pavimento a pavimento, includendo quindi lo spessore dei solai assunto convenzionalmente in ogni caso in cm 30.

2 - Il volume dell'edificio, calcolato ai sensi del comma precedente, diviso per la superficie fondiaria pertinente dell'edificio deve dare un valore non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dal Piano o eventualmente dal piano urbanistico attuativo del medesimo.

S) C.U. = Carico urbanistico.

1 - Per carico urbanistico si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare.

2 - Si Può avere una modifica del Cu in tutti i casi in cui gli interventi sono soggetti a concessione edilizia.

3 - Si ha aumento del Cu nei casi di aumento della Su o di modifica della destinazione d'uso, anche non connessa a trasformazioni fisiche, qualora comporti il passaggio ad altra categoria di funzioni o ad altra destinazione d'uso, come definite all'Art. 31 delle presenti Norme, da cui derivi una maggiore quota di standards anche in termini dei soli Pl prescritti per ognuno degli usi previsti.

T) C.I. = capacità insediativa

1 - Per capacità insediativa si intende la Superficie utile complessivamente realizzabile all'interno di un Comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto.

2 - Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso delle zone produttive, in addetti insediabili.

U) U.I. = unità immobiliare

1 - Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa é censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, etc...).

V) U.F. = unità fondiaria

1 - Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a se stante, anche se costruito in aderenza.

Z) L'applicazione dei parametri nelle zone agricole é anche regolata dalle rispettive Norme.

Art. 23

Standard residenziale per abitante

1 - Il P.R.G. assume lo standard convenzionale di 30 mq di Superficie utile residenziale per abitante.

2 - Si assume uno standard di 30 mq di Su per abitante in luogo dello standard previsto di 25 mq (Art. 3, ultimo comma, D.M. 2/4/1968) per tenere conto, secondo una possibilità esplicitamente indicata dallo stesso Art. 3, dell'effettiva situazione abitativa presente nel territorio comunale alla data di adozione del P.R.G.

3 - Negli strumenti urbanistici preventivi, ai fini del calcolo delle aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria al servizio della residenza, per l'osservanza dei prescritti standards, si assume la previsione di un abitante ogni 30 mq di Superficie utile residenziale edificabile.

4 - Restano fermi comunque per il dimensionamento residenziale del P.R.G., i criteri previsti all'art. 13 della L.R. 47/78 modificata.

ZONIZZAZIONE

Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale é diviso in zone come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

a) **Zona A che comprende le zone edificate di valore storico e ambientale;**

- b) Zona B che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale;
- c) Zona C che comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
- d) Zona D che comprende le parti di territorio (totalmente o parzialmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti) a prevalente destinazione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica;
- e) Zona E che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- f) Zona F che comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- g) Zona G che comprende le parti del territorio destinate al soddisfacimento degli standards di cui all'art. 46 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche e di integrazioni;
- h) Zone di tutela che comprendono le parti del territorio sottoposte a tutela o a vincolo di inedificabilità e le zone destinate alla viabilità.

ZONE A

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEGLI INTERVENTI NELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" E SUGLI EDIFICI DEL PATRIMONIO EDILIZIO SPARSO

Sono da considerarsi "Zone territoriali Omog. A", le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistici edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale che sono stati preventivamente definiti, in sede di classificazione morfologico funzionale, quali "centri abitati". Sono da considerarsi facenti parte del "Patrimonio Edilizio Sparso" quegli edifici facenti parte di insediamenti isolati, di particolare pregio storico ambientale, che sono contemplati, in sede di classificazione morfologico ambientale, come "nuclei abitati".

Art. 24

Attuazione del piano

- 1 - All'interno della zona "A" e sul Patrimonio Edilizio Sparso possono essere realizzati gli interventi individuati dalla presente disciplina particolareggiata.
- 2 - Tali interventi si distinguono in "interventi edilizi diretti" ed "interventi urbanistici preventivi".

Le zone A sono destinate prevalentemente alla funzione abitativa (U1) e alle attività ad esse compatibili, ed in particolare in riferimento all'allegato B delle presenti norme:

U2 - Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero, abitazioni collettive

U3.1 - Attività commerciali al dettaglio

U3.2 - Pubblici esercizi

U3.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo

U3.10 - Servizi sociali (di quartiere)

U3.12 - Attrezzature sociosanitarie

Art. 25

Unità minime di intervento

1 - La disciplina particolareggia per le zone omogenee "A" é articolata per unità minime di intervento di massima individuate graficamente e riconoscibili nella particella catastale.

2 - Per le unità minime di intervento é prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento un'unica concessione, per quanto riguarda le parti comuni (facciate, coperture, androni e scale). Ad esclusione degli edifici soggetti a restauro scientifico, per gli interventi interni é consentita la presentazione di progetti riferiti alle singole unità immobiliari (subalterni catastali) interessate.

3 - Per ogni unità di intervento sono previste le destinazioni d'uso compatibili.

4 - Per quanto riguarda il "Patrimonio Ed. Sparso" la presente disciplina é articolata per edifici (che costituiscono unità strutturale e morfologica) individuati graficamente.

5 - Per tali edifici é prescritta la presentazione di un progetto unitario, e sono previste le destinazioni d'uso compatibili.

Art. 26

Interventi edilizi diretti

1 - Gli "interventi edilizi diretti" avvengono previo rilascio alla concessione edilizia a edificare, che può essere:

a) onerosa, quando nei limiti della L.R. 7/12/1978 n.47, il proprietario non abbia optato per la alternativa di cui all'art. 7 della legge 28/1/77 n. 10. In tale caso la concessione é subordinata alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 7/12/1978 n. 47;

b) convenzionata nei casi previsti dagli artt. 7 e 9 lett. b) della legge 28/1/1977 n. 10, dall'art. 32 della legge 5/8/1978 n. 457, nonché dalla L.R. 7/12/1978, n. 47;

c) gratuita, nei casi di cui all'art. 9 della legge 28/1/77 n. 10 e comunque subordinatamente alla stipula di una convezione o ad atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente la concessione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 7/12/1978 n. 47.

Art. 27

Interventi urbanistici preventivi

1 - Sono strumenti "di intervento urbanistico preventivo" nella zona territoriale omogenea "A".

a) i piani di recupero di iniziativa pubblica o privata che dovranno inserirsi all'interno delle zone A e zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 5/8/78 n. 457;

b) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, ai sensi degli artt. 2021 e 22 della L.R. 7/12/1978 n. 47.

Art. 28

Categorie di intervento

1 - Gli interventi edilizi diretti contemplati nell'ambito della presente disciplina particolareggiata sono così individuati:

- A1 restauro scientifico;
- A2A restauro e risanamento conservativo A;
- A2B restauro e risanamento B;
- A3 ristrutturazione edilizia;
- A4 ristrutturazione urbanistica;
- D demolizione

2 - Tali interventi si effettueranno nel rispetto **delle analisi relative alle zone territoriali omogenee 'A', della schedatura degli edifici di interesse storico architettonico, delle destinazioni d'uso compatibili e della metodologia** indicata nell'allegato "OPERAZIONI, MATERIALI E TECNICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE".

3 - Gli edifici di recente edificazione non sono soggetti a norme particolari, ma comunque non possono essere ampliati (aumento del volume reale).

4- quando non espressamente indicato il tipo di intervento si intende l' immobile soggetto ad A3

Art. 29

Restauro scientifico A 1

1 - Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, nonché quelli vincolati da leggi dello stato.

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

3 - Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni; la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite; la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali originari: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale.;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art. 30

Restauro e risanamento conservativo A2

1 - Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo 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 accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2 - I tipi di interventi della categoria A 2, restauro e risanamento sono specificati come segue:

1) Restauro e risanamento conservativo tipo A: gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente il riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il ripristino ed il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili di documentata importanza senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali originari:

murature portanti sia interne che esterne;

solai e volte;
scale;
tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2) Restauro e risanamento conservativo tipo B: gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, salvo la presenza di volti a botte o a crociera o di lunette che costituiscono elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

e) il mantenimento o ripristino del manto di copertura originale

Art. 31

Ristrutturazione edilizia A 3

1 - L'intervento di ristrutturazione edilizia riguarda le unità edilizie prive di particolari caratteri storico ambientali, ma tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto storico o che hanno subito interventi di trasformazione o ricostruzione che ne hanno stravolto le caratteristiche tipologiche e strutturali. In tali edifici, sono consentiti interventi volti a trasformare, entro la volumetria esistente, l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che può anche portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

2 - L'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:

- il ripristino, la modifica e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento di nuovi elementi, strutture ed impianti necessari al miglioramento delle condizioni abitative;
- il restauro e il ripristino di elementi o parti del tessuto originario;
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi; é consentita l'apertura di nuove finestre, quando necessario ad adeguare i rapporti di illuminazione e quando questo non comprometta le caratteristiche architettoniche del fronte dell'edificio;
- l'adeguamento a quanto prescritto nell'allegato A per quanto riguarda la ristrutturazione delle facciate e degli altri fronti esterni, anche in mancanza di elementi di valore.

Art. 32

Ristrutturazione urbanistica

1 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardano gli spazi edificati in modo incongruo all'organizzazione del tessuto storico e prevedono la valorizzazione dell'ambiente costruito mediante:

a) la demolizione e ricostruzione del volume esistente con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6 Agosto 1967, n. 765 e la cessione o (quando impossibile) monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiori a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

Art. 33

Demolizione

1 - Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne per la sistemazione degli spazi liberi.

Art. 34

Manutenzione ordinaria

1 - Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modificazioni ed

integrazioni, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazione esterna, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale dei rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

Art. 35

Manutenzione straordinaria

1 - Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per innovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

3 - In ogni caso non rientra negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizione dimensione e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.

4 - La manutenzione straordinaria non é ammessa nei casi di restauro scientifico. In tal caso dovrà essere richiesta la concessione di cui all'art. 30 della L.R. n. 47.

5 - Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28/1/1977, n. 10, é sostituita da un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Art. 36

Altezza minima dei vani

1 - Per gli edifici soggetti a disciplina di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione l'altezza dei vani può essere condizionata dall'assetto originale degli edifici, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi previsti dal regolamento edilizio, comunque secondo le disposizioni dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 37

Coperture

1 - Sono ammessi solamente i volumi tecnici - cm. 20 massimo - per adeguamenti delle falde tradizionali alle normative vigenti in materia di coibentazione.

Art. 38

Crollo durante gli interventi di recupero

1 - Qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a categorie A 1 e A 2 si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile essa verrà ripristinata, nel rispetto delle condizioni originarie del fabbricato, e come si desume dalle documentazioni fotografiche allegate al progetto.

Art. 39

Disciplina degli spazi aperti

1 - All'interno della zona territoriale omogenea "A" tutti gli spazi attualmente identificati dovranno essere conservati e rispettati.

2 - Le aree risultanti da demolizione di edifici di cui non è prevista la ricostruzione saranno destinate a spazi verdi o pavimentati, privati o pubblici; non sono in ogni caso consentiti interventi edilizi in sostituzione di eventuali demolizioni di superfetazioni.

3 - Il ripristino e la conservazione degli spazi aperti sono indicati nelle seguenti categorie:

- a) ripristino della pavimentazione originaria degli spazi pubblici;
- b) ripristino della pavimentazione stradale originaria;
- c) ripristino della pavimentazione originaria degli spazi privati.

- Questi ultimi sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che fanno parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio; per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale e dimensionale.

- E' inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria là dove essa si è realizzata in materiali tradizionali.

- Per gli edifici soggetti alle categorie A 1 e A 2 è fatto obbligo di ripristino delle pavimentazioni esterne in materiali litoidi o "piane locali" tale vincolo è esteso, per le case a corte, alle pavimentazioni

dell'androne e del portico ed é fatto divieto mettere in opera manti di conglomerato cementizio o bituminoso.

d) ripristino degli accessi originari.

Art. 40

Autorimesse private

1 - E' consentita la realizzazione di autorimesse unicamente in locali esistenti al piano terreno degli edifici già dotati di accessibilità, diretta o indiretta, dalla rete viaria, a condizione che la loro realizzazione non pregiudichi, alterandole, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e con esclusione di nuove aperture dei fronti su strada. In assenza di elementi di pregio é consentito l'allargamento delle aperture esistenti.

(Art. 41) *articolo stralciato*

Aumento superficie utile

Art. 42

Cambio di destinazione d'uso degli edifici

1 - All'interno delle zone omogenee "A" sono soggetti a vincolo di inedificabilità tutti gli spazi liberi perché destinati per tradizione ad usi collettivi e i lotti di pertinenza degli edifici privati, così come sono inedificabili i lotti di pertinenza degli edifici classificati come patrimonio edilizio sparso.

- La destinazione d'uso compatibili sono quelle indicate nell'elenco in calce alle presenti norme.

- Il cambio di destinazione d'uso é consentito secondo quanto stabilito dalle presenti norme **e dalle Schede di Analisi del Patrimonio Edilizio**. Destinazioni diverse da quella residenziale sono consentite ai soli piani terra e primo piano, fatta eccezione per le attività ricettive e di interesse pubblico e sono comunque subordinate al reperimento degli standard di parcheggio previsti per le nuove destinazioni.

- Il cambio di destinazione deve comunque essere compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e con la sua struttura.

2 - Sarà cura del richiedente produrre la documentazione necessaria.

3 - I sottotetti e le mansarde già dichiarate abitabili prima dell'entrata in vigore delle presenti norme sono confermati abitabili.

- Nuovi sottotetti abitabili possono essere ricavati quando l'altezza consenta di ricavare vani con almeno 9 mq. di superficie con altezza media superiore a m. 2,40 (superficie utile).

- I sottotetti abitabili devono essere illuminati da aperture verticali o complanari alle falde del tetto di superficie pari a 1/10 della superficie utile; i servizi igienici devono avere altezza media superiore a m. 2, non sono soggetti a limitazioni di superficie e devono essere illuminati e aereati.

- Nel caso di sottotetti non abitabili, l'ultimo solaio può essere parzialmente rimosso per realizzare vani a doppio volume con soppalco. L'altezza minima sotto soppalco deve essere superiore a m. 2,20. Nel caso di rimozione totale o parziale del solaio si dovrà provvedere alla realizzazione di un cordolo armato o al posizionamento di catene per assicurare la legatura dei muri perimetrali.

Art. 43

Allegati al progetto

1 - Alle istanze di concessione per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, debbono essere allegati i seguenti documenti:

1) Estratti del P.R.G.

- Tali estratti devono essere limitati alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento e debbono evidenziarne in rosso l'area.

2) Estratto Catastale

-Tale documento deve contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, nonché le proprietà delle particelle confinanti.

3) Rilievo dello stato di fatto

- Esso comprende:

a) Piante di tutti i piani dell'unità edilizia compresi coperture e scantinati, in scala 1:50, con indicazione schematica dell'ordito strutturale, dei tipi di pavimentazione interna e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta (gradini, soglie, ecc.);

b) Rilievo dei prospetti interni ed esterni in scala 1:50, con indicazione delle strutture murarie e delle aperture tamponate riconoscibili, nonché dei materiali di finitura (infissi, ringhiere, ecc.);

c) Sezioni longitudinali e trasversali significative in scala 1:50; con specificazione della struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive;

d) Rilievo del verde in scala 1:100, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo o indicazione di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, ecc.);

e) Rilievo dei particolari architettonici costruttivi e decorativi in scale 1:10 o 1:20 (cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, paraste o elementi in ferro e legno), sostituibile con una accurata documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi soggetti a solo restauro o pulitura;

f) Individuazione delle attuali destinazioni d'uso e dei dati metrici relativi allo stato di fatto (superficie e cubatura di ciascun vano);

g) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni, e dell'intorno dell'edificio; il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su una apposita serie di piante mediante numerazione;

h) Documentazione storica ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti fotografie, ecc.;

i) Planimetria generale 1:500 con indicati gli edifici vicini e gli spazi aperti.

l) Relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti ed in relazione a tutti quegli elementi che potranno servire ad un'ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi di intervento previsti dal piano. Per gli edifici soggetti a categoria A 1 e A 2 deve essere presentato il rilievo a semplice contorno di qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e/o individuato da riportare in pianta, alzati e sezioni in scala opportuna, ai fini di evidenziare i processi evolutivi e morfologici che l'edificio ha subito nel tempo.

Art. 44

Elementi costitutivi del progetto

1 - Sulla base della documentazione di cui al precedente articolo il progetto di intervento deve precisare le principali operazioni di intervento.

2 - Il progetto di intervento deve essere costituito da:

a) planimetrie, in scala 1:50, con specificazione delle destinazioni d'uso previste ai vari piani, delle nuove sistemazioni interne, del trattamento delle superfici, della sistemazione degli spazi aperti;

b) prospetti e sezioni, nella stessa scala, con indicazione precisa circa le opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture;

c) particolari esecutivi, in scala adeguata, delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali;

d) relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, il ripristino tipologico di alcuni elementi, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme (vedi allegato).

3 - Rimane comunque facoltà del Comune richiedere elaborati integrativi di quelli elencati, ai sensi dell'art. 27 L.R. 7/12/1978 n. 47.

4 - Per gli interventi su edifici soggetti alla legge 1/6/1939 n. 1089 é richiesto il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Art. 45

Verifiche in corso d'opera

1 - La richiesta di autorizzazione dovrà contenere, fra gli elaborati elencati ai precedenti articoli, quelli necessari a dimostrare il tipo e le modalità dell'intervento, corredati da documentazione fotografica.

2 - La Concessione Edilizia per interventi di categoria A1 e A2 viene rilasciata con riserva di verifica in corso d'opera.

Art. 46 *articolo stralciato*

(Le aree di urbanizzazione possono essere monetizzate solo in caso di comprovata impossibilità di realizzazione nelle immediate vicinanze dell'intervento. Nel caso di attività ricettive e pubblici esercizi queste dovranno comunque essere reperite e realizzate anche a distanza superiore ed essere opportunamente segnalate.)

ZONE B

Art. 47

Zone B

1 - Le zone B sono destinate prevalentemente alla residenza.

2 - Da tali zone sono escluse tutte le destinazioni produttive e agricole; con le seguenti eccezioni:

a) ammesso l'artigianato di servizio che non produce alcun tipo di inquinamento ambientale (sia per quanto riguarda gli scarichi liquidi ed aeriformi, odori ecc.). Officine di riparazione per autoveicoli, ad esclusione delle carrozzerie, sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio interno pari ad almeno tre volte la superficie di officina e purché siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le operazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e in modo che la rumorosità sia contenuta in 60/70 decibel;

b) ammesso l'ampliamento delle attività produttive artigianali (destinazione di cui alle zone D) esistenti alla data di adozione delle presenti norme sempreché non producano alcun tipo di inquinamento ambientale (da rumore, odore, da scarichi liquidi, solidi ed areiformi) quando consentito dagli indici previsti dal piano;

c) Nelle frazioni e nei piccoli nuclei é consentita la presenza di edifici agricoli esistenti (fienili, case rurali, edifici per attività faunistico-venatorie). Non é consentito il loro ampliamento.

3 - Ai caseifici esistenti all'interno del perimetro urbanizzato non sono consentiti allevamenti integrativi di nessun genere.

4 - Nelle zone B é comunque sempre consentita la realizzazione, per l'intervento pubblico, dei servizi ed attrezzature di cui alle zone F e G.

5 - E' vietato l'ampliamento di allevamenti esistenti, frantoi, attività di lavorazione pietra e metalli con rumorosità superiore a 60 decibel.

6 - Attività diverse da quella residenziali e ricettiva sono consentite ai soli piani terra e primi piani ad eccezione di quelle già esistenti alla data di adozione del piano.

7 - Le zone B si dividono in zone di recupero, zone di completamento e zone a verde privato.

8 - Le superfici di parcheggio pubblico che devono essere realizzate e cedute al Comune ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 47/78, possono essere monetizzate quando la loro superficie sia inferiore ai 20 mq.

9 - Il ricavato dovrà essere utilizzato per le realizzazioni di superfici equivalenti nelle zone vincolate a parcheggio.

Destinazioni d'uso compatibili:

U1 - Abitazioni

U2 - Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero, abitazioni collettive

U3 - Attività di servizio pubbliche e private

U3.1 - Attività commerciali al dettaglio

U3.2 - Pubblici esercizi

U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo.

U 3.6 - Direzionale e complessi terziari

U3.7 - Artigianato di servizio

U3.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo

U3.10 - Servizi sociali (di quartiere)

U3.12 - Attrezzature sociosanitarie

Art. 48

Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

1 - Sono le parti edificate caratterizzate da vecchi edifici tradizionali, i piccoli nuclei urbanizzati ed agglomerati di edifici in verde agricolo con caratteristiche costruttive e urbanistiche di interesse storico testimoniale.

2 - In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su unità minime di intervento relative alla singola proprietà catastale, o tramite piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

3 - Al fine di incentivare il riuso e la conservazione dei vecchi agglomerati rurali è consentita la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e l'aumento di superficie utile. Le destinazioni compatibili sono tutte quelle previste per le zone B .

4 - In particolare é sempre consentito l'uso residenziale nelle parti già destinate ad abitazione rurale e di quei locali accessibili dalla residenza, che ne abbiano le caratteristiche igieniche o che le possano ottenere; E' consentito il recupero residenziale dei fienili, purché la trasformazione non ne modifichi le caratteristiche volumetriche generali e ne restino riconoscibili le caratteristiche rurali. I fienili aperti

(barchesse) per le zone storiche possono essere usati solo come autorimesse e come servizi alla residenza.

5 - Le vecchie stalle di superficie coperta superiore a 150 mq. possono essere usate anche per attività ristorative, ricettive e ricreative. Destinazioni d'uso diverse possono essere autorizzate dal sindaco, previo parere favorevole del Consiglio Comunale. Sarà cura del richiedente dimostrare che la destinazione richiesta è compatibile con la tipologia dell'edificio e con le sue caratteristiche urbanistiche.

6 - In tutte è consentito il ricovero di equini da sella (turismo equestre) e l'uso a servizio di attività agrituristiche.

7 - L'altezza minima dei vani abitabili eccetto quelli già abitati è di m. 2,40, è comunque consentito lo spostamento dei solai per migliorare le caratteristiche di abitabilità,

8 - Non sono consentiti altri aumenti di volume eccetto la chiusura di logge o porticati sopraelevati con superfici vetrate. E' consentita l'apertura di nuove finestre e la modifica delle aperture esistenti che non abbiano caratteristiche di pregio.

9 - E' consentita la demolizione e ricostruzione con le stesse dimensioni, posizioni e caratteristiche tipologiche generali degli edifici dichiarati pericolanti con perizia giurata di un tecnico abilitato.

10 - Le pavimentazioni degli spazi esterni dovranno essere realizzate con materiale litoide o "piane locali" le murature esterne in pietra di buona esecuzione dovranno restare a vista.

11 - La ristrutturazione comunque è subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria da parte del richiedente e al pagamento degli oneri secondo quanto stabilito da delibera del Consiglio Comunale. La quota di parcheggi delle residenze è pari a 5 mq. ogni 100 mc

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto si richiedono all'atto della presentazione del progetto sull'unità edilizia interessata i seguenti elaborati di documentazione dello stato di fatto:

a) Rilievo dello stato di fatto: scala 1:50 composto da:

- rilievo dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazioni precise delle destinazioni d'uso, delle superfici e delle altezze di tutti i vani;
- rilievo dei prospetti e dei fronti interni;
- sezioni longitudinali e trasversali quotate, altezza netta dei piani e spessore dei solai, sporti degli oggetti e colmi sopra la linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'edificio;

b) Rilievo degli spazi aperti comprendenti:

- pianta in scala adeguata con indicazioni delle pavimentazioni e dello stato di fatto generale;
- rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, di carattere ambientale;

c) Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

- fotografie di insieme;

- fotografie delle parti comuni dell'edificio;
- fotografie degli spazi aperti;
- fotografie degli elementi strutturali;

d) Copia di certificati catastali ed estratti di mappa;

e) Progetto esecutivo di intervento

Esso è da redigersi sulla base dei rilievi e delle scale di rappresentazione indicati ai punti precedenti. Dovranno essere specificati:

- il trattamento delle superfici esterne ed interne, le sistemazioni a verde e le destinazioni d'uso previste di vari piani;
- le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (in rosso);
- le rifiniture murarie esterne, specificando il tipo di trattamento previsto, i tipi di infissi, i particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc. (elaborati in scala 1:20 o 1:10).

f) Relazione illustrativa

Essa dovrà contenere le indicazioni dettagliate delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti dal progetto.

Art. 49

Zone edificate o parzialmente edificate di completamento

Nelle zone residenziali di completamento il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento di 600 metri quadrati.

1) Zone di tipo 1:

a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq.;

b) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.45 mq/mq.;

c) Opere di urbanizzazione (in conformità L. 28 gennaio 1977 n. 10): parcheggi pubblici secondo quanto indicato dalla tabella B;

d) H = altezza massima = ml. 10,00;

e) V_l = indice di visuale libera = 0.5;

f) Q = rapporto massimo di copertura = 35%;

g) Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini = ml. 5;

h) Parcheggi privati (coperti o scoperti) = 10 mq. ogni 100 mc. di volume;

i) Oneri di urbanizzazione = secondo quanto stabilito dalla delibera del Consiglio Comunale;

l) Verde privato o condominiale = mq. 10 ogni 100 mc.

2) Zone di tipo 2

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,2 mc/mq.;

b) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.4 mq/mq.;

c) Opere di urbanizzazione (in conformità L. 28 gennaio 1977 n. 10): parcheggi pubblici come da tabella B;

d) H = altezza massima = ml. 8,50;

e) VI = indice di visuale libera = 0,5;

f) Q = rapporto massimo di copertura = 35%;

g) Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini = ml. 5;

h) Spazi di sosta privati (coperti o scoperti) = 10 mq. ogni 100 mc.;

i) Oneri di urbanizzazione = secondo quanto fissato dalla delibera del C.C.;

l) Verde privato o condominiale = mq. 10 ogni 100 mc.;

Quando non espressamente specificato si interpreta come zona residenziale di tipo 2.

Art. 50

Zone a verde privato

In tali zone sono ricomprese aree edificate con area di sedime con valenza riconoscibili a livello vegetazionale. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto sul volume esistente con la possibilità di aumento del 20%, da attuarsi senza distacchi con il predetto volume.

a) Alberatura e sistemazione a verde: dovrà essere interamente conservata o potenziata l'alberatura esistente (che risulterà dal rilievo particolareggiato);

b) Distanza dal ciglio stradale m. 7,5;

ZONE C

Art. 51

Zone residenziali di espansione

1 - Le zone C sono destinate prevalentemente alla residenza.

2 - Destinazioni diverse dalle attività ricettive e residenza sono consentite solamente ai piani terra e primi piani degli edifici. In caso di destinazioni diverse dalla residenza dovranno essere assicurate le superfici di parcheggio previste dalla tabella B.

3 - Le zone C si dividono in zone residenziali di espansione di tipo 1 e 2. Quando non espressamente specificato si interpreta come zona residenziale di espansione di tipo 2.

Destinazioni d'uso compatibili:

U1 - Abitazioni

U2 - Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero, abitazioni collettive

U3 - Attività di servizio pubbliche e private

U 3.1 - Attività commerciali al dettaglio

U 3.2 - Pubblici esercizi

U 3.3 - Usi vari di tipo diffusivo.

U 3.4 - Centri commerciali integrati

U 3.6 - Direzionale e complessi terziari

U 3.7 - Artigianato di servizio

U 3.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo

U 3.10 - Servizi sociali (di quartiere)

U 3.12 - Attrezzature sociosanitarie

4 - Nelle zone residenziali di espansione, il piano si attua per intervento urbanistico preventivo sulla superficie minima di intervento individuata graficamente nelle tavole di P.R.G. applicando i seguenti indici:

1) Zone di tipo 1

a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 7500 MC/ha.;

b) Q = rapporto di copertura = 40%;

c) S1 = aree di urbanizzazione primaria; strade= P.R.G. e progetto;
parcheggi = P.R.G. e tab. B;

d) S2 = aree di urbanizzazione secondaria (sulla superficie utile realizzabile) = 25 mq/100 mc
comprensivi della superficie a parcheggio di cui al punto precedente;

e) Opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, fognature e illuminazione devono essere realizzate a carico del richiedente e cedute al comune secondo le modalità fissate dalla convenzione. Opere di urbanizzazione secondaria: possono essere realizzate per conto del Comune per il controvalore degli oneri di concessione, secondo quanto disciplinato in sede di convenzione;

f) H = altezza massima 8, 50 m.;

g) V1 = indice di visuale libera = 0,5;

h) oneri di urbanizzazione in conformità a quanto fissato dalla delibera del Consiglio Comunale;

i) Parcheggi privati (coperti e scoperti) = 10 mq. ogni 100 mc.;

l) distanza minima dai confini = ml.5.

2) Zone di tipo 2

a) It = indice di fabbricabilità settoriale = 6500 mc/ha;

b) Q = rapporto di copertura = 25%;

- c) S1 = aree di urbanizzazione primaria: strade= P.R.G. e progetto parcheggi= P.R.G. e tab. B;
- d) S2 = aree di urbanizzazione secondaria (sulla superficie utile realizzabile) = 25 mq/100 mc comprensivi della superficie di parcheggio di cui al punto precedente;
- e) Opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, fognature e illuminazione devono essere realizzate a carico del richiedente e cedute al comune secondo le modalità fissate dalla convenzione. Opere di urbanizzazione secondaria: possono essere realizzate per conto del Comune per il controvalore degli oneri di concessione, secondo quanto disciplinato in sede di convenzione;
- f) H = altezza massima= ml 8,50;
- g) VI = indice di visuale libera = 0,5;
- h) oneri di urbanizzazione in base a specifica delibera del Consiglio Comunale;
- i) Parcheggi privati (coperti e scoperti) = 10 mq. ogni 100 mc.;
- l) distanza minima dai confini ml. 5

5) Località Cà Ferrari o Chiappa

In località Cà Ferrari o Chiappa è previsto un comparto a volumetria predefinita, da realizzarsi con strumento urbanistico attuativo, con principi di bio-architettura, bio-edilizia, risparmio energetico e utilizzo ottimizzato delle risorse naturali esistenti (ad esempio: pannelli foto-voltaici, recupero acque interne, ecc.), ed è volto alla valorizzazione anche delle aree circostanti. Gli obiettivi principali dovranno essere:

- 5.1. Il comparto si estenderà su un'area di 62.988 mq, al cui interno si trova un piccolo agglomerato di unità immobiliari da ristrutturare, in un contesto naturale di estrema bellezza circondato da boschi cedui e con vista sul castello di Bardi.
- 5.2. Un giardino bioenergetico all'interno di aree boscate e a seminativo con l'obiettivo di garantire la fruibilità anche ai disabili.
- 5.3. Un'area attrezzata, esterna all'area di lotto oggetto di convenzione, per offrire trattamenti con fanghi naturali all'interno di un bosco di 44.610 mq con sorgente.
- 5.4. Percorsi vita e attività di rigenerazione in sinergia con la vegetazione esistente.

Indici e parametri edilizi:

- a) volumetria massima complessiva realizzabile mc 12.800**
- b) Superficie massima edificabile (nuove costruzioni) mq 3.200**
- c) H = altezza massima**
 - ml 4 per interventi di nuova edificazione.**
 - ml 8,50 per interventi di ristrutturazione edifici già in essere.****Mantenimento attuali quote di gronda per edifici sottoposti a Restauro e Risanamento Conservativo;**
- d) Distanza minima tra le case: 5 m tra fronti ciechi, 10 m tra fronti finestrati per interventi di nuova edificazione.**
Distanze minime esistenti per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione per edifici già in essere;
- e) Parcheggi : superficie massima da realizzarsi all'interno della perimetrazione di piano mq 1500**
- f) Opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, fognature e illuminazione ecc. devono essere realizzate a carico del richiedente e il comune non ne richiederà la cessione, secondo quanto disciplinato in sede di convenzione;**

g) Oneri di urbanizzazione secondaria in base delibera del Consiglio Comunale;

Prescrizioni Particolari e obblighi in fase di predisposizione del piano particolareggiato:

1)rispetto rigoroso degli adempimenti di cui agli artt. 21-22 e 22 bis delle Norme di attuazione allegate al PTCP;

2) rispetto rigoroso delle prescrizioni contenute nella relazione geologica geotecnica adottata;

3)utilizzo di legno, pietra e vetro come materiali principali di costruzione dei padiglioni di nuova edificazione.

4) il piano particolareggiato dovrà essere predisposto nel rispetto rigoroso di tutte le osservazioni in premessa riportate e degli approfondimenti richiesti dagli Enti interessati

ZONE D

1 - Le zone D comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti, con destinazione mista produttiva industriale ed artigianale, commerciale, turistica, direzionale.

2 - Si dividono in zone produttive a carattere misto di completamento e di espansione.

3 - Norme generali e attività ammesse nelle zone produttive a carattere misto.

4 - Le zone produttive sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria manifatturiera, delle costruzioni e degli impianti e della industria alimentare e della trasformazione del prodotto agricolo.

5 - E' inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca di analisi, di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, uffici e mostre connessi alla attività di produzione; é ammessa inoltre la edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti nella misura di 2 alloggi per ogni unità produttiva e con superficie utile complessiva non superiore a mq. 300.

6 - Sono vietati ampliamenti e nuovi insediamenti di allevamenti e industrie insalubri di 1ª classe o di aziende a rischio ai sensi del D.P.R. 175/88 e non sono consentiti gli scarichi diretti in fognatura o pozzi, di acque e rifiuti nocivi per la salute dei cittadini e per l'agricoltura. E' quindi indispensabile la realizzazione di impianti di depurazione per garantire alle acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dai regolamenti di igiene.

7 - Le industrie ed attività inquinanti esistenti potranno continuare la loro attività, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, a condizione di attuare tutti gli interventi previsti dalle presenti norme, o che saranno prescritti, per evitarne gli effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia nell'ambiente di lavoro.

8 - Sono consentite, inoltre, superfici commerciali all'ingrosso o al dettaglio, edifici per uffici e studi professionali, pubblici esercizi, attività ricettive e turistiche.

9 - Gli insediamenti produttivi dovranno essere realizzati nel rispetto del decoro generale e dell'ambiente, pertanto le aree di pertinenza fronte strada dovranno essere pavimentate o sistemate a verde con alberature.

Gli alloggi si troveranno preferibilmente su strada.

In tali zone sono ammessi i seguenti usi:

U2 - Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero, abitazioni collettive

U3 - Attività di servizio pubbliche e private

U4 - Attività produttive.

U4.1 - Artigianato

U5 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

U5.3 - Parcheggi attrezzati

Art. 52

Zone produttive di completamento

1 - In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento non inferiore alla superficie del lotto catastale interessato, applicando i seguenti indici:

a) UF = Indice di utilizzazione fondiaria = $0.6 \text{ mq/mq} = 1,8 \text{ mq/mq}$ per stabilimenti di stagionatura alimentare, mulini e attività ricettive;

b) Opere di urbanizzazione (in conformità alla L. 28 gennaio 1977 n. 10).

SI = aree di urbanizzazione primaria strade= P.R.G. e progetto parcheggi= vedi tab. B;

c) VI = indice di visuale libera = 0,5;

d) Distanza minima dal ciglio delle strade, salvo maggiori prescrizioni di piano = ml. 10;

e) Q = rapporto di copertura = 45%;

f) Oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale;

g) Distanza minima dai confini = ml. 5.

2 - Con un piano di recupero le attività esistenti all'interno del perimetro urbanizzato, esclusivamente per gli interventi di adeguamento alle normative C.E.E. potranno eccedere gli indici di cui al presente articolo nella misura minima sufficiente all'adeguamento prescritto. Le sopraelevazioni potranno mantenere gli allineamenti esistenti.

3 - Piccoli edifici accessori quali portinerie e cabine di trasformazione potranno essere edificate anche a distanza dal ciglio delle strade inferiore a quello di cui alla lettera D), con un minimo inderogabile di ml. 3 .

Art. 53

Zone produttive di espansione

1 - In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di Piano, suddivisibile in lotti di superficie non inferiore a mq. 1500, applicando i seguenti indici:

- a) Ut = indice di utilizzazione territoriale = 5000 mq/ha;
- b) S1 = aree di urbanizzazione primaria: strade = P.R.G. e progetto parcheggi= vedi tab. B;
- c) S2 = aree di urbanizzazione secondaria (misurate sulla superficie territoriale= 10 mq/100 mq di St;
- d) Opere di urbanizzazione (in conformità alla L. 28 gennaio 1977 n. 10);
- e) V1 = indice di visuale libera = 0,5;
- f) Q = rapporto di copertura (misurato sulla superficie fondiaria risultante dal progetto urbanistico preventivo) = 50%;
- g) Distacchi stradali = ml 7,5;
- h) Oneri di urbanizzazione = secondo quanto stabilito della specifica delibera del Consiglio Comunale;
- g) Distanza minima dai confini = ml. 5;

2 - Per industrie alimentari é consentito sul fronte prospiciente la strada principale l'insediamento di negozi per la vendita diretta di prodotti tipici per una superficie max pari a mq. 300.

ZONE E

1 - Le zone E sono destinate prevalentemente all'agricoltura e alle attività ad essa connesse; esse si dividono in:

- zone agricole normali;
- zone agricole speciali (edifici produttivi);
- zone di rispetto panoramico e ambientale;
- zone di rispetto cimiteriale zone di rispetto dell'abitato;
- zone di rispetto stradale;
- zone di tutela

Art. 54

Zone Agricole. Norme generali

1 - La disciplina delle zone agricole é diretta a conseguire i seguenti obiettivi:

- a) l'ordine e lo sviluppo delle attività produttive connesse anche in termini territoriali con il verde agricolo;
- b) la protezione dell'edilizia rurale e delle preesistenze paesaggistiche ambientali;
- c) la salvaguardia del verde agricolo come ambiente naturale ed il rispetto delle risorse naturali;
- d) la priorità nel conseguire ed incentivare il recupero integrale del patrimonio edilizio, anche come possibile alternativa alla nuova edificazione con il recupero strutturale e funzionale degli edifici in essa ricadenti; nel rispetto delle destinazioni d'uso attuali o con la proposte di altre compatibili.

2 - Il piano si attua mediante intervento diretto da parte degli aventi diritto così come disciplinato dalla legislazione vigente e tramite piani di sviluppo aziendale ed interaziendale in presenza dei quali può essere consentita la deroga e il superamento degli indici previsti dalla presente norma. La superficie minima di intervento per le aziende esistenti è intesa coincidente alla superficie in uso all'azienda stessa (proprietà e/o affitto).

3 - Il patrimonio edilizio sparso in zona agricola è suddiviso, per quanto attiene agli usi, in edifici agricoli ed edifici agricoli non più connessi all'attività agricola, evidenziati in nero nelle tavole della zonizzazione extraurbana in scala 1:5000:

4 - Inoltre nell'ambito del patrimonio edilizio sparso, oltre alle costruzioni di interesse storico testimoniale già individuate nelle tavole di piano con apposita simbologia ed in attesa del completamento dello specifico censimento, si definiscono come edifici di valore storico testimoniale quelli aventi data di costruzione anteriore al 1950.

5 - Per tali edifici è da prevedersi un recupero attraverso la categoria d'intervento del restauro e risanamento conservativo di tipo B e in applicazione dell'Allegato A.

6 - Per i fabbricati di uso produttivo- artigianale totalmente dismessi alla data di adozione del PRG, sono esclusivamente ammessi cambi di destinazione dagli usi attuali ad usi residenziali, attraverso intervento di demolizione e ricostruzione nei limiti del 20% della Su in uso all'adozione del PRG, e comunque non oltre i 400 mq di Su; detta ricostruzione deve comunque essere realizzata nell'ambito dell'area di sedime del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia e con altezza massima non superiore ai 7,0 ml; fino all'approvazione di censimento specifico, per i sopraddetti fabbricati, qualora a giudizio degli Uffici Tecnici - sentita la Commissione Edilizia - abbiano caratteristiche di interesse tipologico e/o architettonico, è ammessa solo la Ristrutturazione edilizia.

8 - Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri previste, in relazione all'art. 216 TU L.S.; dal D.M. 19.11.81 e successive modificazioni e integrazioni, ad eccezione di quelle concernenti le attività di cui alle lettere precedenti;

9 - Se non diversamente disposto nei successivi articoli, le possibilità insediative consentite nelle zone agricole sono soggette ad intervento edilizio diretto mediante rilascio di:

- concessione gratuita nei soli casi di cui all'art. 9 L. 10/77;
- autorizzazione nei casi di cui all'art. 7 L. 94/82;
- concessione onerosa in tutti gli altri casi.

10 - Non é ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, incompatibili con la destinazione d'uso delle zone agricole.

11 - Tutte le possibilità edificatorie consentite nelle zone agricole, si intendono utilizzabili una sola volta, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, se ed in quanto consentita.

12 - I fondi e gli appezzamenti anche separati dal corpo principale la cui superficie é stata comunque computata nel complesso dell'Azienda Agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo. Tale vincolo é espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed é trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

13 - Ai soli fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta, possono concorrere: le zone agricole, le superfici del fondo eventualmente destinate a zona di rispetto stradale e a zona di vincolo speciale delle presenti norme, le zone agricole anche non destinate alla coltivazione, nonché le zone boschive, nel limite queste ultime del 20% rispetto alle superfici agricole.

14 - Rimangono escluse le zone improduttive quali: calanchi, gli strapiombi le aree rocciose, le zone d'acqua e le zone destinate a verde privato.

15 - Per tutti gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione nelle zone agricole, é richiesta l'osservanza di una distanza minima dai confini di zona e di proprietà di ml. 5, fatto salvo il rispetto dell'indice di visuale libera delle costruzioni esistenti.

16 - Nel caso di ampliamento, qualora l'edificio esistente risulti ad una distanza inferiore a quelle previste dal D.M. 1/4/68 n. 1404, l'ampliamento medesimo potrà essere realizzato solo a condizione che l'edificazione risulti effettuata nella parte dell'edificio opposta alla linea del rispetto stradale.

17 - Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcile, allevamento animale, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, é richiesta la messa in atto di sistema di smaltimento dei liquami o installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti .

18 - Ad esclusione degli interventi sul patrimonio edilizio di interesse culturale già sottoposto alla disciplina particolareggiata, nel caso in cui risulti da una specifica indagine tecnica (comprovata da perizia giurata) di un tecnico abilitato, l'impossibilità operativa del mantenimento o consolidamento a causa del degrado strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione o la trasformazione (con opportuno ripristino strutturale) delle parti residenziali in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione avvenga nel rispetto degli indici e limiti di cui alle presenti norme. Gli indici saranno considerati in misura complessiva (edifici esistenti + edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale.

19 - Detta trasformazione dovrà tuttavia essere autorizzata con la medesima concessione relativa alla nuova edificazione, il cui rilascio é comunque subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la nuova destinazione d'uso.

Art. 55

Attività e costruzioni consentite in verde agricolo.

1 - Nelle zone agricole sono consentite le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere, con le limitazioni specificate agli articoli seguenti.

a) case di abitazione per i diretti coltivatori per operatori ed imprenditori agricoli nonché per attività agrituristiche;

b) fabbricati di servizio dell'azienda agricola quali rustici, stalle, fienili, depositi, edifici per allevamenti strettamente integrativi dell'attività agricola dell'azienda;

c) edifici per la conduzione di aziende faunistico venatorie e per l'allevamento o l'addestramento di animali pregiati e di razza;

d) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero l'esercizio e la riparazione di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola o forestale anche nel caso in cui non siano legati ad una azienda agricola specifica. Tali costruzioni sono tuttavia consentite esclusivamente alle ditte in possesso di licenze per l'esercizio di macchine agricole, commercio legna o analoga attività;

e) Caseifici e altre costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli o forestali ivi compresi caseifici sociali, e relativi fabbricati di servizio ed abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, e le attività artigianali legate alla gestione del bosco e alla lavorazione del legname;

f) Stalle sociali, edifici per impianti zootecnici e allevamenti intensivi in genere, con relativi fabbricati di servizio ed abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;

g) Gli interventi di recupero e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente anche se non destinato o non più destinato e/o non destinabile all'attività agricola.

2 - Nel caso si tratti di edifici appartenenti al patrimonio di interesse culturale, storico artistico ambientale in quanto individuati come tali, si rinvia all'apposita disciplina particolareggiata.

3 - Le costruzioni di cui alla lettera a) e b) del precedente primo comma si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo del proprio lavoro complessivo e ricava da tali attività almeno il 30% del proprio reddito di lavoro;

b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'articolo 7 della legge regionale 5 maggio 1977, n. 18:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;

- proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;

- affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11 febbraio 1971 n. 11 ed alla legge 15 settembre 1964 n. 756;

- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili, nonché società di persone di capitali, a condizione che l'oggetto sociale esclusivo sia costituito da attività agricole.

4 - E' consentita la realizzazione di fabbricati di servizio mirati alla conduzione del fondo per proprietari o anche per soli conduttori, per fondi minimi di 15.000 mq., con la possibilità di realizzare massimo 150 mq. di superficie utile per strutture di servizio, sempre che non siano presenti sul fondo strutture già esistenti per le quali si impone in questo caso un loro recupero.

5 - Tutti gli interventi di questa natura dovranno essere accompagnati da uno studio di compatibilità ambientale, la loro altezza in gronda non potrà superare i 4 ml e quella di colmo i 6 ml. Per la copertura dovranno essere utilizzati materiali simili alle "piane". E' vietato l'uso di tegole marsigliesi.

Art. 56

Indicazioni tipologiche per gli interventi edificatori in verde agricolo

1 - In ordine ai fini generali di cui al precedente articolo, per evitare il perdurare di proposte di interventi del tutto estranei alle peculiarità tipologiche e ambientali del paesaggio agricolo, la progettazione degli interventi consentiti (recupero edilizio, ampliamento, nuova edificazione) dovrà ispirarsi ai criteri contenuti nelle seguenti indicazioni prescrittive:

a) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed in presenza di caratteri tipologico architettonici o ambientali, é prescritta la conservazione degli elementi esterni, in parte o nel loro insieme (copertura, fronti, elementi decorativi, scale esterne, portici, etc.), nonché delle significative caratteristiche architettoniche e distributive interne (androni, porta morta, blocco scale, pavimentazioni, soffitti a volta, camini, etc.), comprese quelle peculiari caratteristiche tecnologico costruttive relativa ai materiali esistenti; a tal fine dovranno essere precisate le principali operazioni tecniche del recupero, in analogia a quanto prescritto per gli interventi sul patrimonio di valore sottoposto alla disciplina particolareggiata;

b) per gli interventi di ampliamento ed in presenza degli stessi caratteri, si richiamano le indicazioni di cui alla precedente lettera a), nonché quelle successive relative alla nuova edificazione, in particolare si dovrà tenere conto, negli ampliamenti in aderenza, della tipologia preesistente e delle necessarie connessioni; laddove per le sfavorevoli caratteristiche geomorfologiche del sito e per le esigenze dimensionali e funzionali, non è possibile l'ampliamento in aderenza, questo potrà essere esercitato, in tutto o in parte, ad elementi separati;

c) negli interventi di nuova edificazione si osserveranno le seguenti prescrizioni:

- 1. La copertura dovrà essere a due o quattro falde inclinate, con pendenza non superiore al 40% con manto di elementi in piane o simili e canali di gronda tradizionali;
- 2. I serramenti esterni dovranno essere in legno, sia per le finestre che per gli scuri o persiane;
- 3. Il materiale di facciata tradizionale è l'intonaco; sono consigliate la pietra e/o il cotto a vista, se giustificati da preesistenze in loco, non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, ceramiche, rivestimenti plastici e simili.
- 4. La sistemazione del terreno circostante può prevedere modeste alterazioni altimetriche atte all'allontanamento delle acque superficiali; non sono ammesse le alterazioni elevanti, come collinette e montagnole, e ubicazioni problematiche che comportano sbancamenti e terrapieni stravolgenti l'ambiente circostante.
- 5. I nuovi edifici agricoli dovranno essere costruiti in prossimità dell'edificato esistente, nel rispetto delle sue caratteristiche generali.

2 - Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori consentiti (ampliamenti o nuove costruzioni) potrà essere prevista, o richiesta dal Sindaco su parere della Commissione Edilizia, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire, il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante, con caratteristiche planimetriche e percettive che realizzino, laddove possibile, la continuità con gli elementi emergenti del paesaggio preesistente, con particolare riferimento al sistema dei canali, fossi, percorsi, carraie e al sistema del verde preesistente.

3 - Ogni possibilità di intervento nelle zone agricole, quando queste coincidono con le zone di vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23, con le zone sottoposte a vincolo di bellezza naturale o ambientale di cui alla legge 1497/39, ovvero con zone sottoposte a tutela in virtù del vigente Piano Paesistico Regionale, è soggetta a tutte le prescrizioni discendenti da tali disposti di legge.

Art. 57

Zone Agricole Normali Edifici per l'attività agricola o ad essa connessi

1 - In dette zone il Piano si attua nel rispetto delle norme generali di cui ai precedenti articoli e secondo i seguenti criteri:

1) Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del Piano;

1.1. Costruzioni residenza operatori agricoli. Oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e consentito l'ampliamento una tantum della superficie utile esistente in modo che la SU complessiva (SU esistente + SU incremento) risulterà dall'applicazione discrezionale, da parte dei richiedenti la concessione, dei seguenti indici:

SU = 1,20 della SU esistente oppure

$$SU = \frac{Sf + 70.000}{400}$$

ove Sf è la superficie in proprietà del fondo agricolo dell'azienda espresso in mq. e la SU massima consentita e pari a mq. 240.

Nel caso in cui possa essere consentita la demolizione o trasformazione in fabbricati di servizio, la nuova edificazione residenziale dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

a) $SU = \text{superficie utile abitabile} = \frac{Sf + 60.000}{400}$

ove Sf è la superficie in proprietà del fondo in mq. e la SU massima consentita e pari a 280 mq.;

b) H max = altezza massima (esclusi i serbatoi, silos, ecc.) = 8,50 ml;

c) V1 = visuale libera = 0,50;

d) d = distanza minima dai confini = ml. 10;

1.2. Fabbricati di servizio.

Nella zona Agricola Normale per le Aziende agricole esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del Piano è sempre ammesso l'ampliamento della SU dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 30%.

L'ampliamento della superficie eventualmente destinata ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola non potrà comunque superare il 10% di quella esistente alla data di adozione del Piano.

Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti o di nuova edificazione poiché gli stessi mancano del tutto o sono carenti, si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistico edilizi in rapporto alla superficie del fondo rilevabile alla data di adozione del Piano:

a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,020 mq/mq di cui un massimo di 0,002 mq/mq. potrà essere destinato ad allevamenti integrativi (suinicoli, ecc.) della Azienda Agricola, nei limiti di capi previsti dalla normativa sanitaria e dalle presenti norme;

b) D = distanza minima dai confini = 5 m., e distanza minima di stalle e allevamenti integrativi dagli edifici residenziali = 25 m.;

c) VI = visuale libera = 0,5;

d) H max = Altezza massima = 8,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici.

2) Aziende agricole di nuova formazione.

Per tali aziende a corredo della domanda di concessione ad edificare dovrà essere prodotta la seguente documentazione, oltre a quella già prescritta dal vigente Regolamento edilizio:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi, l'entità di S.A.U., il riparto colturale, anche sulla base di certificato catastale, eventuali forme di riconversione aziendali o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio conseguenti alle strutture produttive ed alla capacità zootecnica e da consistenza dei fabbricati esistenti.

- elaborati cartografici su estratto catastale e su estratto C.T.R. che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento o di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete idrica, elettrica, ecc..

L'edificazione é soggetta alla presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale di cui alla L.R. 18/77, nel rispetto delle norme generali e dei seguenti indici e limiti:

a) Sm = superficie minima di intervento = mq. 80.000 dei quali almeno mq. 50.000 in proprietà che costituisce la Sf (superficie fondiaria);

b) S.A.U. = Superficie agricola utilizzabile (misurata al netto delle aree improduttive) = non inferiore al 70% della Sm.;

c) SU = superficie utile residenziale = $\frac{Sf + 60.000}{500}$

ove Sf é la superficie in proprietà del fondo in mq. e con Su massima consentita = 280 mq.;

d) Uf = indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio = 0,015 mq./mq. in cui un massimo di 0,002 mq. potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'Azienda Agricola, nei limiti stabiliti dall'USL competente;

e) D = distanza minima dai confini = ml. 5, e distanza minima di stalle e allevamenti integrativi dagli edifici residenziali = 25 m.;

f) VI = visuale libera = 0,5;

g) H max = altezza massima = 8,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici (silos).

Per le aziende agricole specializzate esistenti o di nuova formazione quali quelle dedite agli allevamenti minori (apicoltura, elicicoltura, etc.), all'allevamento di animali da pelliccia, ad impianti per erbe officinali, alla raccolta e lavorazione dei prodotti del sottobosco, ed altre attività equipollenti di tipo

non tradizionale, definite sulla base di apposito Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale redatto in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 18/77 ed approvata dal Consiglio Comunale, la Sm di cui alla lettera a) é ridotta a mq. 15.000 di area in proprietà, mentre l'Uf é elevato a 0,05 mq/mq.

Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati di servizio é consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 40% della SU rilevabile alla data di adozione del Piano, fermo restando che l'ampliamento della SU dei fabbricati eventualmente adibiti ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola non potrà superare il 10% dell'esistente e che l'indice di utilizzazione fondiaria complessiva (edifici esistenti + edifici in progetto) non potrà superare le quantità di cui alla precedente lettera d) nel caso sia prevista per la medesima azienda agricola anche la nuova edificazione di fabbricati di servizio.

Con apposito atto d'obbligo unilaterale, dovrà essere garantita la contestuale realizzazione dei fabbricati residenziali e di quelli di servizio se non già esistenti.

3) Servizi di carattere generale, magazzini, depositi, silos ecc..

Valgono le norme di cui al precedente punto con le seguenti differenze per gli interventi di nuova edificazione:

Sm = superficie minima di intervento = mq. 10.000

H max = altezza massima = ml. 6,50.

d = distanza minima dai confini ml. 5.

4) Edifici per attività faunistico venatoria e allevamento o addestramento di animali di pregio o di razza, allevamento di capi allo stato libero .

Su tutto il territorio comunale é ammesso l'esercizio delle attività faunisticovenatorie e l'attività di allevamento estensivo di capi allo stato libero é consentita sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone di tutela naturalistica. I pascoli dovranno essere recintati per impedire l'accesso degli animali alla viabilità ordinaria senza impedire il passaggio degli escursionisti dai tracciati indicati sulla cartografia. E' ammessa la costruzione di ricoveri (tettoie in legno e mangiatoie, voliere e recinti) e degli altri edifici accessori necessari alle attività produttive con gli stessi indici e superfici riconosciuti alle aziende agricole specializzate di cui al precedente punto 2) del presente articolo. L'insediamento di nuove aziende faunistico venatorie e l'ampliamento di quelle esistenti dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale.

Art. 58

Zone agricole speciali

1) Caseifici, attività agroindustriali, forestali e commercio legna.

I caseifici esistenti alla data di adozione del piano possono ampliare gli edifici di loro pertinenza una tantum secondo le seguenti percentuali:

- abitazioni per gli addetti: 20% della SU esistente;
- allevamenti integrativi (a distanza superiore a 500 metri dai centri abitati): 20% della SU esistente;
- altri edifici: 40% della superficie utile esistente.

Le attività legate al taglio e al commercio della legna possono ampliare le loro strutture nelle stesse percentuali consentite per i caseifici, in questo caso non sono ammessi allevamenti integrativi.

Attività produttive agroindustriali e forestali di nuova creazione possono insediarsi nelle strutture non più adibite all'agricoltura integrandole e adeguandole alle loro necessità nel rispetto dei seguenti indici:

- a) S_m = superficie minima di intervento = 10.000 mq.;
- b) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq./mq. su S_f (comprensivo della SU per fabbricati di servizio e per l'abitazione del titolare o del personale minimo di sorveglianza che in ogni caso non potrà superare i 240 mq. complessivi).;
- c) H_{max} = ml. 11.00 ml (escluse particolari esigenze tecniche documentate). d) V_l = visuale libera = 0,5;
- e) distanza minima dai centri abitati degli allevamenti integrativi = 500 ml.
= distanza minima dai confini = ml. 5. = distanza minima dalle strade = 10;
- f) P = parcheggio privato di uso pubblico = 10 mq./100 mq. S_f .;

La costruzione di caseifici e dei relativi allevamenti suinicoli complementari, é tuttavia ammessa soltanto nell'ambito dei programmi di ristrutturazione organica del settore (sia per accorpamenti che per singoli trasferimenti) e la loro localizzazione dovrà essere operata sulla base di studi specifici condotti su parametri fisici del suolo (pendenza, permeabilità, possibilità di scolo, stabilità, forestazione, ecc.), nonché sulla correlazione fra la zona di intervento ed il territorio circostante ivi compreso le sue infrastrutture, con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento e rete idrica, alla rete elettrica, a modi di smaltimento o di depurazione degli scarichi inquinanti ecc. L'istanza di concessione dovrà pertanto essere corredata da elaborati descrittivi e cartografici indicanti le risultanze di cui sopra, nonché i rapporti di equilibrio fra le varie fasi dell'attività produttiva e ciò fra la quantità di latte conferito e la dimensione della struttura casearia comprensiva di vani e locali di servizio, la conseguente dimensione dell'allevamento suinicolo complementare e tra questo e la estensione delle colture atte a recepire i liquami da esso derivanti (fertirrigazione).

E' inoltre obbligatoria la messa in opera di impianti di depurazione o l'adozione di particolari tecniche di tipo agronomico atte a garantire

limiti della accettabilità delle acque di scarico determinati dalle leggi disciplinanti la materia, conformemente alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano é consentito, nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo la costruzione di nuovi edifici per la conservazione e la stagionatura dei prodotti con indici superiori a quelli previsti dal presente articolo quando questo risponda all'esigenza di adeguamento a normative C.E.E. o nazionali, o con la presentazione di Piano di Sviluppo Aziendale che ne documenti la necessità.

E' comunque possibile l'ampliamento della superficie utile esistente destinata a deposito e stagionatura prodotti limitata al 40% di quella esistente alla data di adozione del piano.

2) Costruzioni di allevamenti intensivi e stalle sociali esistenti alla data di adozione del piano.

Gli allevamenti esistenti potranno essere ampliati una tantum in misura proporzionale alla SU esistente alla data di adozione del Piano nel rispetto delle norme generali e sempre ché siano dotati di impianti depuranti e mettano in atto accorgimenti tecnologici e sanitari conformi alle disposizioni delle Autorità sanitarie competenti.

Le possibilità di ampliamento sono:

- abitazioni per gli addetti: 20% della SU abitativa esistente;
- stalle sociali: 40% della SU esistente;
- allevamenti bovini: 30% della SU esistente;
- allevamenti equini: 30% della SU esistente;
- allevamenti avicoli: 40% della SU esistente.

La superficie utile di incremento si intende comprensiva della superficie occupata per eventuali fabbricati di servizio. Per quanto riguarda parametri edilizi si rimanda alle lettere b) c) d) f) del comma precedente. La distanza minima degli ampliamenti degli allevamenti dai centri abitati o dagli edifici residenziali é fissata in ml. 50.

Per ampliamenti superiori e per l'insediamento di nuove aziende zootecniche la concessione potrà essere rilasciata sempre nel rispetto delle leggi contro l'inquinamento e delle norme generali, solo dopo l'approvazione di una variante specifica al Piano approvato dal Consiglio Comunale nella quale saranno indicate la localizzazione dell'intervento e le dimensioni massime dell'allevamento e verranno specificati gli eventuali e ulteriori accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario da adottare per non alterare l'equilibrio ecologico della zona.

Il rilascio della concessione per l'ampliamento di allevamenti industriali esistenti é sempre comunque subordinato alla approvazione del progetto dettagliato indicante le dimensioni massime dell'allevamento e quegli accorgimenti di tipo tecnologico sanitario atti a non alterare l'equilibrio ecologico della zona. A tal fine é obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di particolari tecniche di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico fissati dalle leggi disciplinanti la materia e conformemente alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Nuovi insediamenti per allevamenti saranno consentiti nel rispetto di quanto disposto dalla vigente normativa sanitaria e di igiene gli indici, su una Sm pari a 50.000 mq.

Art. 59

Edifici non destinati all'agricoltura

1 - Sulle costruzioni residenziali , loro accessori e servizi esistenti in verde agricolo, che alla data di adozione del piano non risultano destinati all'attività agricola, appartengono al patrimonio edilizio sparso, sono stati realizzati dopo il 1950, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso secondo le seguenti modalità di intervento:

- 1) ristrutturazione senza aumento di volume; entro le coperture esistenti;
- 2) demolizione e ricostruzione in sito con uguale volume e con gli stessi materiali;
- 3) ristrutturazione con ampliamento una tantum di una SU complessiva non superiore a mq. 35, anche con aumento di volume. L'ampliamento deve avvenire con i materiali e le tecnologie dell'edificio originario, in aderenza a questo.

2 - Le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:

- A) residenza e attività professionali o artigianali domestiche abitazioni rurali;
- B) artigianato di servizio attività produttive connesse all'agricoltura o compatibili;
- C) servizio alla residenza;
- D) attrezzature collettive, ricreative, culturali o sportive.

3 - Il Sindaco, previo parere favorevole del Consiglio Comunale, può concedere destinazioni d'uso diverse da quelle indicate sempre che questo non risulti nocivo all'ambiente agricolo e all'esercizio delle attività ad esso connesse.

Sarà cura del proprietario richiedente fornire tutta la documentazione necessaria a dimostrare la compatibilità dell'attività o dell'uso che vengono richiesti.

Art. 60

Edifici non più destinabili all'agricoltura

1) Gli edifici lasciati liberi dall'attività agricola nel corso di validità del piano a partire dalla sua data di adozione, costruiti dopo il 1950, possono essere ristrutturati con cambio di destinazione d'uso secondo quanto segue:

a) Le abitazioni rurali prive di connotazioni pregio storico ambientale possono essere adibite alla residenza con eventuale ampliamento una tantum di mq. 35. da attuarsi in armonia con la tipologia esistente;

b) Gli edifici rustici di servizio, fabbricati ad uso produttivo agricolo o assimilabile, abbandonati dall'attività agricola o produttiva originaria possono essere recuperati ed adibiti a nuovo uso, senza aumento di volume, al servizio della residenza o delle altre attività e per attrezzature di interesse comune. Parti rustiche di edifici abitativi possono essere recuperate a fini residenziali secondo quanto previsto.

Solamente i fienili e le stalle isolati di tipo tradizionale possono essere usati oltre che per la residenza anche per attività ricettive e ricreative di interesse turistico, per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, per le attività artigianali di servizio compatibili, senza aumento di volume.

Le barchesse devono restare volumi aperti.

c) Gli edifici agricoli e produttivi a struttura prefabbricata e tradizionale, insistenti anche su movimenti gravitativi quiescenti, di cui all'art. 69, non più destinati all'attività agricola, possono essere utilizzati e trasformati come servizi e attrezzature pubbliche, per impianti sportivi coperti, come depositi e magazzini, o per attività artigianali di servizio con tutte le prescrizioni sanitarie vigenti con possibilità di ampliamento della superficie lorda esistente del 35%. Tale ampliamento non potrà comunque eccedere i 100 mq.

E' obbligatoria la presentazione, in fase progettuale, di relazione geologica -tecnica atta a verificare la fattibilità del nuovo volume, così come è obbligatoria la verifica degli impatti di natura paesaggistica e la previsione sempre in fase progettuale di opere di mitigazione nel rispetto degli indirizzi contenuti nelle unità di paesaggio di riferimento del P.T.C.P.

Il loro volume non può essere recuperato a fini residenziali.

2) Il cambio di destinazione é soggetto al rilascio di permesso di costruire e alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.”

Art. 61

Zone di rispetto panoramico e ambientale

1 - Tali zone sono inedificabili, sono consentite solo l'apertura di carraie per lo svuotamento dei boschi, le opere idrogeologiche necessarie alla protezione e il passaggio di impianti tecnologici a rete, quando impossibile fare altrimenti.

2 - Lungo le strade non é consentita l'installazione di insegne pubblicitarie. Sono consentiti solo i cartelli di segnaletica stradale, e di segnalazione di attività esistenti nelle immediate vicinanze.

Art. 62

Zone di rispetto cimiteriale

1 - Tali zone sono inedificabili alle nuove costruzioni per un raggio di m. 50 dal perimetro del cimitero. Gli edifici esistenti non possono essere ampliati. Il verde pubblico e il verde privato esistenti alla data di adozione del piano, sono considerati compatibili con il vincolo, purché restino liberi da manufatti in muratura. Sono consentiti chioschi e piazzuole per la vendita di fiori e candele e la realizzazione di parcheggi

Art. 63

Zone di rispetto dell'abitato

1 - In tali zone non sono consentite nuove costruzioni di nessun genere. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati **agricoli esistenti con aumento volumetrico del 20% se tali edifici non sono di carattere storico testimoniale.**

Art. 64

Realizzazione di infrastrutture di urbanizzazione nelle zone agricole

1 - La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo dei fabbricati esistenti o di nuova costruzione in verde agricolo devono essere realizzati direttamente e a carico del privato richiedente la concessione, senza alcun obbligo di contributo da parte del comune, nel pieno rispetto di tutte le norme sanitarie, igieniche, antinquinamento e di sicurezza previsti da legge e regolamenti.

Art. 65

Zone di tutela dei corsi d'acqua

1 - Nelle zone prospicienti il corso dei torrenti e sulla fascia di rispetto, non sono consentite nuove costruzioni eccetto strade, ponti, servizi e impianti tecnologici e attrezzature per la pesca, previa predisposizione di apposito studio idraulico atto a definire le eventuali opere di arginatura necessarie alla protezione dei rischi di esondabilità, cui resta subordinata la realizzazione di ogni opera.

2 - Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del volume reale. E' consentita la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

3 - Sono ammesse piccole costruzioni amovibili in legno di uso agricolo, forestale e per il tempo libero.

Art. 66

Zone boscate

1 - In queste zone, ancorché percorse o danneggiate dal fuoco sono consentiti solamente il taglio periodico del bosco ceduo e il diradamento del bosco di alto fusto e l'apertura di strade carraie o pedonali non asfaltate poderali o interpoderali, strade di esbosco, piste frangifuoco o di servizio forestale e le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti e il loro cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume.

2 - E' consentita la realizzazione di linee di comunicazione di interesse generale, di impianti tecnologici a rete per lo smaltimento dei reflui e l'approvvigionamento idrico o elettrico, o per il trasporto di materie prime e/o semilavorati.

Art. 67

Zone soggette a vincolo idrogeologico

1 - Si identificano con le aree vincolate ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 a scopo di tutela idrogeologica e forestale.

2 - In queste zone qualsiasi intervento sul suolo é sottoposto a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 47/78 e successive integrazioni e modificazioni, della Direttiva Provinciale riguardante i criteri per l'applicazione delle norme relative ai terreni soggetti a vincolo idrogeologico del 30/12/87.

Art. 67 bis

Zone di tutela fluviale

In tali zone si applicano i disposti degli articoli 17 e 18 del PTPR vigente.

Art. 68

Zone in dissesto o in frana (**movimenti gravitativi in atto**)

1 - Per la corretta individuazione delle zone di cui al presente articolo la cartografia di riferimento è quella allegata alla relazione geologica della presente variante (carta del dissesto in scala 1:10.000).

2 - Comprendono quei terreni, sia in territorio agricolo che urbanizzato, che ricadono su aree in frana o in dissesto che presentano fortissime limitazioni d'uso, non solo per l'edificazione ma anche per la pratica culturale agricola, **e comprendono le zone definite come movimenti gravitativi in atto nella carta del dissesto in scala 1:10.000 allegata alla presente variante e nelle tavole della zonizzazione extraurbana in scala 1:5.000.**

3 - Nella zona di cui al presente articolo é vietata la demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione.

4 - Gli interventi consentiti per autorizzazione diretta sono solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

5 - Gli interventi colturali dovranno essere orientati al risanamento dei versanti e al miglioramento delle condizioni di stabilità in conformità alle indicazioni impartite dai competenti uffici del Servizio provinciale Difesa del Suolo e dell'Ispettorato Ripartimentale delle foreste cui dovranno essere sottoposti i progetti di intervento diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 68 bis

Per l'abitato di Scortichiere, soggetto a decreto di consolidamento ai sensi della l. 445/1908, valgono le norme previste dalla delibera di Giunta regionale di perimetrazione n.166 del 29.10.1980

Art. 69

Zone predisposte al dissesto (**movimenti gravitativi quiescenti**)

1 - Per la corretta individuazione delle zone di cui al presente articolo la cartografia di riferimento è quella allegata alla relazione geologica della presente variante (carta del dissesto in scala 1:10.000).

2 - Comprendono quei terreni, sia in territorio agricolo che urbanizzato, che in relazione alle condizioni idrogeomorfologiche presentano forti limitazioni d'uso, tanto per l'edificazione che per la pratica agronomica, **e comprendono le zone definite come movimenti gravitativi quiescenti nella carta del dissesto in scala 1:10.000 allegata alla presente variante e nelle tavole della zonizzazione extraurbana in scala 1:5.000.**

3 - Gli interventi consentiti per intervento diretto sono quelli di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia, con possibilità di ampliamento delle superfici edificate alla data di adozione del presente P.R.G. fino ad un massimo del 20% fatte salve le prescrizioni più restrittive di altri articoli.

4 - Previa approvazione di un P.S.A. corredato da relazione geologica potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento delle S.U. esistenti superiori al 20% dell'esistente, di demolizione e ricostruzione con ampliamento delle SU purché comunque finalizzati alla prosecuzione delle attività aziendali in atto alla data di adozione del presente P.R.G., mentre ogni nuova edificazione e/o l'impianto di nuove aziende é assolutamente vincolato ad un positivo parere di stabilità del versante ed in subordine dell'area in esame derivante da puntuali indagini di carattere geologicotecnico (prove in sito e/o in laboratorio) corredate da relazione redatta da un geologo regolarmente iscritto all'Albo professionale.

5 - In ogni caso nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi sul suolo finalizzati al risanamento idrogeologico e al riassetto di bacino in conformità ai progetti approvati dai competenti uffici del Servizio provinciale Difesa del Suolo (ex Genio Civile) cui dovranno essere sottoposte le istanze di concessione diverse dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

6 - Nelle presenti zone sono consentiti interventi di nuova costruzione limitatamente alle aree per le quali è stata prodotta dalla presente variante la verifica di stabilità del versante.

Art. 70

Zone di salvaguardia delle risorse idriche

1 - Per quanto concerne la tutela delle qualità delle acque da destinare al consumo umano, per tutti i punti di captazione, pozzi e sorgenti e i serbatoi interessati, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal D.P.R. n. 236 del 24.05.1988 in particolare dovranno essere rispettati i disposti degli art. 5 e 6 che individuano rispettivamente in 10 e 200 metri la distanza dal punto di captazione per la zona di tutela assoluta e zona di rispetto. Per quanto concerne l'articolo 70, le zone di protezione dovranno essere individuate attraverso studi idrogeologici di dettaglio.

Art. 71

Zone di recupero ambientale

1 - Nelle zone di recupero ambientale sono consentite opere di modellamento e sistemazione del suolo e interventi di riordino della vegetazione, e la creazione di percorsi attrezzati per la ginnastica e il tempo libero, piste ciclabili, laghetti e altre strutture per la pesca amovibili in legno, opere di protezione e captazione idrica.

2 - In tali zone il Sindaco può autorizzare le formazioni di piccoli depositi occasionali di materiali interti.

Art. 72

Zone archeologiche

1 - Sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere, sono inoltre vietate la piantumazione, il rimboschimento; scavi e aratura a profondità superiore a cm. 50 sono soggetti a parere preventivo della Sovrintendenza ai Beni Archeologici.

Art. 73

Zone di interesse paesistico e ambientale

1 - Sugli edifici esistenti in verde agricolo é ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, senza aumento di volume e gli interventi di recupero di cui all'art. 36 della L.R. 47 del 7.12.78.

2 - La parte abitativa delle case rurali può essere riconvertita alla residenza, gli edifici rustici possono essere usati come servizi alla residenza e per attività agrituristiche, come ricovero di animali, e al servizio di attività esistenti. In tali zone non sono ammesse nuove attività produttive diverse da quella agricola, allevamenti estensivi, attività forestali, coltivazioni di frutti speciali, aziende faunistico venatorie, con le prescrizioni di cui ai precedenti articoli, che dovranno insediarsi negli edifici abbandonati esistenti che dovranno essere recuperati e potranno essere ampliati o integrati limitatamente alle esigenze documentate dal piano di sviluppo aziendale.

3 - Tutti gli interventi di ampliamento e nuova costruzione dovranno avvenire con materiali, strutture e tecnologie tradizionali.

Art. 74

Allevamenti integrativi

1 - Sono considerati allevamenti integrativi dell'azienda agricola quelli nei quali non sono superati i seguenti rapporti tra il peso complessivo dei capi e la superficie agraria utile dell'azienda SAU), escluse le superfici boscate al netto di aree golenali, dirupi e strapiombi:

- bovini ed equini: 4000 kg peso vivo per ha se allevati in stabulazione, 3 capi adulti per ettaro per allevamenti non intensivi;
- ovini: 12 capi per ha;
- suini: 3 capi complessivamente.
- pollame e conigli: sino a 100 capi complessivamente.

2 - Per i caseifici sono considerati allevamenti integrativi le porcilaie limitatamente alle possibilità di smaltimento deiezioni stabilite dai piani di concimazione smaltimento. Il rapporto tra numero dei capi e superficie dell'allevamento sarà riferito ai limiti fissati dalla Regione Emilia Romagna.

ZONE F

Le zone F sono destinate ad attrezzature pubbliche esercizi sociali di interesse comunale e sovracomunale.

Tali zone si dividono in:

- zone di attrezzature sportive di uso pubblico;
- zone per servizi tecnologici;

Art. 75

Zone per attrezzature sportive di uso collettivo

1 - Le zone per attrezzature sportive sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi pubblici o privati di uso pubblico ed i locali integrativi ed accessori (depositi, servizi igienici, spogliatoi). E' consentita inoltre la realizzazione di un alloggio per il titolare o custode dell'impianto con Superficie utile non superiore a mq. 150.

2 - In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) U_f indice di utilizzazione fondiaria per la realizzazione = 0.4 mc/mq.

b) S_I = aree di urbanizzazione primaria: strade = P.R.G. e progetto parcheggi = vedi tab. "B" c) H = altezza massima = ml. 7.00 d) V_I = indice di visuale libera = 0,5

e) Q = rapporto massimo di copertura = 70% comprendenti impianti coperti e scoperti, edifici e tettoie per ricovero attrezzi o deposito.

Art. 76

Zone per servizi tecnologici

1 - Le zone per servizi tecnologici sono destinate alla installazione dei fabbricati necessari per gli impianti del gas, dell'acqua, dell'elettricità, del telefono, della depurazione, ecc..

2 - In tali zone sono previste le specifiche destinazioni, nelle tavole di piano.

3 - In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) Q = rapporto massimo di copertura = 60%

b) V_I = indice di visuale libera = 0.5

c) distanza minima da cigli stradali per cabine o minibox elettriche ml 1,50

4 - Le opere di urbanizzazione necessarie dovranno essere realizzate a carico dell'ente richiedente.

Art. 77

Zona a parco comprensoriale

1 - Tali zone possono essere individuate da delibera consiliare nelle zone di tutela naturalistica.

2 - Nelle zone a parco e comprensoriale sono ammesse soltanto le sistemazioni a parco, le opere di accessibilità (sosta e percorsi pedonali), piccole costruzioni (chioschi) e la realizzazione di un alloggio per la sorveglianza e per eventuali attività didattiche o di studio a servizio del parco. In ogni caso la superficie utile dell'abitazione non deve essere superiore a mq. 150. Tali zone comprendono anche gli

spazi attrezzati per la sosta e il bivacco situati lungo i percorsi non motorizzati (ciclabili, pedonali, ecc.) indicati sulle carte di piano che versano attuati in seguito a delibera consiliare.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento estesa all'intera zona oggetto di classificazione.

ZONE G

Le zone G sono destinate alla realizzazione dei servizi pubblici per il soddisfacimento degli standard previsti dalla legge regionale N. 47/1978. le zone G si dividono in:

- zone per attrezzature scolastiche
- zone per attrezzature di interesse comune
- zone a verde pubblico attrezzato
- zone a parcheggio

Art. 78

Zone per attrezzature scolastiche

1 - Le zone per attrezzature scolastiche sono destinate alla costruzione degli edifici e relativi servizi per la scuola dell'obbligo.

2 - In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq.;
- b) S_l = aree per urbanizzazione primaria: strade = P.R.G. e progetto parcheggi = vedi tab. "B";
- c) H = altezza massima = ml. 11.00;
- d) V_l = indice di visuale libera = 0.5;
- e) Q = rapporto massimo di copertura = 40%.

Art. 79

Zone per attrezzature pubbliche di interesse comune

1 - Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre. Con l'approvazione del progetto delle opere pubbliche, ad eccezione di locali abitativi, si deroga alle norme civilistiche, agli indici urbanistici, alle distanze dai confini e dai fabbricati, alla visuale libera e altezza

2 - In tali zone il piano si attua per intervento diretto

Art. 80

Zone a verde attrezzato

1 - Nelle zone a verde pubblico attrezzato sono ammesse soltanto le sistemazioni a parco, attrezzature sportive scoperte, attrezzature per il gioco per ragazzi e piccole costruzioni in legno limitatamente a chioschi, edicole, tettoie di ricovero attrezzi, spogliatoi a servizio delle attrezzature sportive.

2 - In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.3 mc/mq.;

b) H = altezza massima = ml. 3.50;

c) V_l = indice di visuale libera = 0,5.

Art. 81

Zone a parcheggio

1 - Le zone a parcheggio sono destinate agli spazi per la sosta veicolare.

Il piano prevede i parcheggi:

a) nelle zone già insediate attraverso apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.

In sede di progettazione della rete stradale principale, primaria e secondaria potranno essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale;

b) Nelle zone di futuro insediamento, per zona e destinazione di uso degli edifici, nelle quantità specificate nelle presenti norme.

In tale zone i parcheggi non potranno essere ricavati nelle zone di rispetto della viabilità previste nelle tavole di piano.

I parcheggi dovranno essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e di norma calcolati in base alla SU teorica costruibile, ad eccezione dei casi in cui il calcolo va riferito alla superficie di intervento. Dovranno comunque essere localizzati all'esterno delle recinzioni;

c) Nelle nuove edificazioni, ampliamenti, ristrutturazioni cambi di destinazione nelle zone B, secondo quanto stabilito dalle norme specifiche. In questi casi l'amministrazione può accettare la monetizzazione dello standard richiesto

VARIE E NORME TRANSITORIE

art. 82 “strade e/o rispetti stradali”

1 - Sono destinate alla conservazione ed alla protezione della viabilità esistente ed alla creazione del nuovo assetto viario, al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti di progetto.

2 - Esse comprendono:

- 1) le strade
- 2) i nodi stradali
- 3) le aree di rispetto

Nelle zone destinate alla viabilità é istituito, salvo le eccezioni di cui ai paragrafi successivi, il vincolo di inedificabilità assoluta.

All'interno di tali zone la indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

1) Le strade sono classificate come segue:

A) autostrade e superstrade (assenti nel territorio comunale) con funzione nazionale e regionale; sono accessibili solo attraverso gli appositi svincoli esistenti o previsti in sede di progetto dell'opera;

B) strade primarie (assenti nel territorio comunale) con funzione regionale: sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuovi accessi sia da strade secondarie che locali, purché distanti non meno di ml 300 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.

C) strade secondarie (strade provinciali) con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili mediante diretta immissione come previsto dal P.R.G. o eventuali nuovi accessi di strade locali che interne che distino da quelli preesistenti o previsti almeno ml. 200; fascia di rispetto ml. 20. **La presente norma prevale sulla cartografia 1: 5000 allegata al P.R.G. (riportante le previgenti fasce di rispetto) che sarà modificata in sede di redazione del P.S.C.**

D) strade locali (strade comunali) con funzione prevalente di settore urbano e di zona agricola; sono accessibili in qualunque punto mediante dirette immissioni; fascia di rispetto ml. 20.

E) strade interne e strade poderali o interpoderali e strade comunali senza importanza viaria con funzione di distribuzione capillare; sono accessibili in qualunque punto mediante dirette immissioni, fascia di rispetto ml. 5.

Gli accessi carrabili esistenti in difformità alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.R.G., saranno chiusi dopo l'adozione degli appositi piani particolareggiati.

Nessun accesso carrabile privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.R.G..

Per le su elencate categorie di strade devono essere osservati i parametri e le caratteristiche previste dalla legge e (salvo diverse prescrizioni, nelle zone già insediate) dalle tavole di Piano Regolatore Generale.

2) I nodi stradali: sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale. Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, in fasi successive e nell'ambito della zona destinata alla viabilità, possono prevedere in un primo tempo la semaforizzazione e la immissione normale e, in un secondo tempo la canalizzazione o l'attrezzatura completa.

3) Le zone di rispetto rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Esse sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale. Gli edifici esistenti nelle zone di rispetto stradale, quando non soggetti ad altre particolari norme restrittive sono soggetti alle prescrizioni previste per gli edifici in verde agricolo, ma non possono essere allargati sul fronte stradale.

Le aree di rispetto sono inedificabili alle nuove costruzioni ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prevista dai paragrafi precedenti per i vari tipi di strade. In ogni caso la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, fatta eccezione per quelli realizzati in trasferimento dai centri urbani, potrà essere consentita dopo una apposita quantificazione fatta a livello del comprensorio. Sono consentite tutte le opere di servizio alle strade, i servizi canalizzati, le recinzioni, le cabine elettriche.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano, e nelle zone agricole, le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, fanno parte della superficie di intervento fondiaria o territoriale ai fini del calcolo degli indici If e It.

In tutto il territorio comunale, ai sensi degli articoli 13 e 14 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, potranno essere predisposti per l'attuazione del P.R.G., piani particolareggiati per la realizzazione della rete stradale esistente.

Tali piani dovranno definire:

- gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione;
- le profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Le zone di rispetto stradale sono definite nella Tabella A delle presenti norme.

Per tutto quanto non previsto nel presente articolo e/o in contrasto con le norme vigenti si demanda alle disposizioni del Nuovo Codice delle Strade D.lgs 285/92 e s.m.i e Regolamento di esecuzione e attuazione DPR 495/92

Art. 83
Negozii

1 - Nuove attività commerciali sono possibili solo nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Commerciale Comunale.

Art. 84

Autorimesse e spazi di sosta

1 - Ad eccezione delle zone A, é consentita la costruzione di autorimesse, anche interrato e in confine (previo assenso rogato e registrato dal confinante), sino ad un massimo di 3 mq ogni 10 mq di superficie utile. Le autorimesse dovranno adattarsi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio principale, in particolare all'esterno dei centri abitati e nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente. Non é consentita l'installazione permanente di box prefabbricati in lamiera o altri materiali simili.

2 - Nelle zone a parcheggio possono essere realizzate autorimesse collettive miste pubbliche e private, anche su due livelli.

Art. 85

Interventi sul suolo

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme vengono definiti interventi sul suolo quelli che comportano modificazioni dello stato di fatto dei luoghi, finalizzati direttamente e/o indirettamente, alla costruzione di infrastrutture, impianti, allestimenti e opere pubbliche realizzate dagli organi istituzionalmente competenti (Stato, Regioni, Province, Comune, Aziende autonome,, ANAS, ENEL, SIP, AMPS, ecc.) nonché di edifici, cimiteri, opere e manufatti residenziali, produttivi o di servizi con i relativi impianti e pertinenze.

2) Per gli interventi sul suolo di cui al 1° comma, il P.R.G. prescrive il rispetto delle leggi vigenti in materia e degli eventuali piani di settore adottati dagli organi territoriali competenti.

3) In particolare per il consolidamento dei terreni é prescritto il rispetto delle disposizioni contenute nei piani di bonifica e di riassetto idrogeologico del territorio, con obbligo per le proprietà interessate da smottamenti o da altri fenomeni visibili di instabilità del suolo che costituiscono minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli spazi per attrezzature di pubblica utilità di provvedere al consolidamento con opportune opere di sistemazione e di riassetto.

Nei casi di frane su strade od altri spazi pubblici, provenienti da suoli privati per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se dovrà intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

Art. 86

Interventi sul territorio e prescrizioni generali per la tutela dell'ambiente

- 1) Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curati e conservati.
- 2) Per quanto riguarda la disciplina degli scarichi idrici, é prescritta l'osservanza delle disposizioni regionali e nazionali in materia, nonché quelle contenute nel Regolamento Edilizio, nel Regolamento di Igiene e nel regolamento di fognatura comunale.
- 3) Eventuali discariche controllate dovranno essere ubicate soltanto nei siti individuati attraverso specifiche indagini tecniche, come previsto dalla normativa vigente in materia.
- 4) Per quanto riguarda la produzione, da parte di eventuali attività produttive, lo stoccaggio provvisorio e lo smaltimento di rifiuti speciali o tossiconocivi dovranno essere rispettate le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.
- 5) Lagoni di accumulo per liquami zootecnici.

Tale uso comprende la costruzione di lagoni per l'accumulo e la maturazione di liquami zootecnici, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari.

La nuova costruzione dei lagoni per l'accumulo e la maturazione dei liquami zootecnici può avvenire solo nelle zone agricole, previa presentazione della relazione geologica e nel rispetto della normativa vigente in materia nonché delle prescrizioni più restrittive impartite dall'USL competente.

L'adeguamento alla normativa succitata é richiesto anche per i lagoni esistenti.

6) Fanghi di depurazione

I fanghi di depurazione, liquidi o palabili, provenienti dalla depurazione delle acque reflue nell'impianto di depurazione potranno essere smaltiti agronomicamente in ottemperanza ai disposti del D.L. 27/01/92 n. 99 relativo all'Attuazione della direttiva N. 86 278 C.E.E. concernente la protezione dell'ambiente in particolare del suolo, nell'utilizzazione dei fanghi di depurazione in agricoltura e successive disposizioni regionali in materia.

Art. 87

Obbligo della presentazione della relazione geologico - geotecnica

1) In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, negli interventi di urbanizzazione a carattere preventivo e diretto, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente quando comportano ampliamenti della SU esistente maggiori di 50 mq., negli interventi su aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi delle presenti norme, é richiesta la presentazione a corredo dei progetti di una relazione geologico-geotecnica, redatta da un Geologo regolarmente iscritto all'Albo professionale, che valuti con l'ausilio di prove in sito e/o di laboratorio le condizioni di stabilità delle aree interessate all'edificazione e/o delle opere di urbanizzazione e le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione. Ove necessario

dovranno essere inoltre valutate le opere indispensabili per il miglioramento della stabilità dei versanti in attuazione delle disposizioni di cui al D.M. 11.3.1988 e delle circolari regionali in materia.

2) In ogni caso per tutti gli interventi di trasformazione del territorio contemplati dal presente P.R.G. andranno osservate le prescrizioni ed i suggerimenti contenuti nella relazione geologica allegata al piano con l'obbligo di provvedere agli approfondimenti e alle verifiche di stabilità in quella sede contemplate.

Art. 88

Campeggi.

1 - Realizzazione di strutture e attrezzature per il campeggio e piazzale attrezzate per la sosta dei campeggiatori tettoie e piccoli bungalows. Nel comparto si applicano i seguenti indici:

a) $U_f = 0,5$ mc./mq.;

b) S_1 = aree di urbanizzazione primaria (parcheggi) mq.20 per ogni piazzola o bungalow;

c) opere di urbanizzazione in conformità alla LR 1977 N. 10;

e) Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale m. 20;

f) Oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito da delibera consiliare.

2 - E' consentita la realizzazione di 1000 mc. complessivi per servizi comuni e alloggio per gli addetti. Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo per una superficie pari all'intero comparto. Con il progetto planivolumetrico del campeggio, dovrà essere sottoposto all'approvazione del servizio di difesa del suolo della Regione Emilia Romagna il progetto delle opere di bonifica del terreno richiesto dalla scheda di edificabilità.

Art. 89

Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria nelle zone di espansione

1 - La cessione delle aree di urbanizzazione secondaria previste nelle zone di espansione può essere sostituita da monetizzazione parziale o totale o dalla cessione di equivalente superficie già destinata a opere di urbanizzazione nelle tavole di piano, a discrezione del Consiglio Comunale, purché siano comunque soddisfatti gli standard previsti dalla legge.

2 - Come aree di urbanizzazione possono essere conteggiate le aree destinate a verde o parcheggio già indicate nelle tavole di piano all'interno del comparto di espansione.

Art. 90

Limite o confine di zona

La distanza da applicarsi per qualsiasi costruzione quando esista il limite o confine di zona dovrà essere pari a m.5.00

Art. 91

Strutture ricettive esistenti alla data di adozione del piano

1 . Le strutture **ricettive** esistenti possono modificare e ampliare gli edifici di loro pertinenza secondo le necessità imposte dall'adeguamento alle normative vigenti, anche quando questo comporti una deroga agli indici urbanistici e ai limiti di aumento del volume costruito esistente nelle zone A, secondo quanto previsto dalla Legge .

E' comunque consentito un aumento una tantum della superficie utile del 30% della S.U. esistente, con un massimo di 300 mq.

2. E' consentito altresì, nelle strutture prive di valore storico ambientale, quando il fabbisogno non sia altrimenti soddisfacibile ed entro la sagoma dell'edificio, il recupero di superfici accessorie, la chiusura vetrata di logge e porticati come s.u. aggiuntiva, previa idonea perizia tecnica che ne comprovi la rispondenza alla legislazione vigente in materia igienico sanitaria, strutturale e paesaggistica. Per tale procedura è obbligatorio il parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.

3.L'aumento della superficie utile comporta il reperimento e la realizzazione di una superficie di parcheggio ad uso dei clienti pari a 3 mq ogni 10 mq di ampliamento

ALLEGATO A

OPERAZIONI MATERIALI E TECNICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sulle strutture architettoniche e sugli elementi costitutivi dell'edilizia storica presentano sei tipi di interventi operativi:

1) salvaguardia e manutenzione; 2) consolidamento; 3) ripristino strutturale; 4) ripristino tipologico; 5) sostituzione; 6) adeguamento tecnologico funzionale.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo é costituito da:

a) Manutenzione degli elementi, delle parti e strutture originali inalterate per assicurare la continuità d'uso nel tempo;

b) Consolidamento con opere che tendono ad integrare parzialmente o totalmente, con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali non più idonei all'uso, che debbono essere conservati in loco;

c) Ripristino strutturale con ogni opera che sostituisce con le stesse tecniche, strutture e materiali analoghi, parti strutturali originali non più idonee e non recuperabili, ma tecnologicamente riproducibili. Costituisce operazione di ripristino strutturale anche la sostituzione, nei modi detti sopra, di parti strutturali già sostituite o alterate con materiale o tecnologie diverse dagli originali;

d) Ripristino tipologico con ogni opera che riproduce parti originali scomparse di cui sia documentata l'esistenza (con materiali grafici, fotografici, descrittivi o con ritrovamenti di tracce nell'edificio stesso) e che siano individuabili come costanti tipologiche;

e) Sostituzione con ogni opera che ripropone con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi, le parti e le strutture alterate, trasformate, collabenti e demolite, non più riconducibili ai modi ed ai modelli originali e neppure tecnicamente riproducibili;

f) Adeguamento tecnologico funzionale con ogni opera che introduce componenti di tecnica impiantistica indispensabili all'uso dell'edificio.

Tutte queste operazioni possono essere comprese in diversa misura, contemporaneamente, nell'intervento di restauro su un singolo edificio, analizzato e classificato tipologicamente ed in rapporto alle trasformazioni subite, interessando in vario modo le diverse parti dell'organismo edilizio, come definito dal progetto esecutivo.

Sono così distinguibili interventi sulle strutture verticali (muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne), interventi sulle scale, interventi sulle strutture orizzontali (volte, archi, solai), interventi sui tetti, interventi sulle finiture e sugli impianti esistenti, interventi su elementi di particolare pregio storico ed artistico interventi per la creazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Le norme del presente allegato si riferiscono agli edifici soggetti a Restauro Scientifico, a Restauro e Risanamento conservativo A e B, e a quelle parti di edilizia storica rimaste negli edifici soggetti alle altre categorie di intervento.

Elementi strutturali e costruttivi già modificati con uso di materiali e tecniche moderni, negli edifici soggetti alle tre categorie della conservazione, possono essere nuovamente modificati o sostituiti in

modo innovativo, fatti salvi i casi di ripristino ed i modi generali di intervento previsti dalle presenti norme.

1) STRUTTURE VERTICALI

1.a.: (muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne)

Le operazioni di manutenzione e salvaguardia sulle murature in genere sono essenzialmente costituite da interventi su parametri con ripresa parziale di intonaci.

Manutenzione

La manutenzione delle strutture murarie ordinarie avviene con sostituzione dei singoli elementi deteriorati con elementi analoghi.

Nelle riprese di parti (chiusura di porte, finestre, canne fumarie, tracce comprese) in murature da intonacare sono prescritti mattoni pieni di formato UNI o mattoni di recupero.

Muratura a facciavista

La manutenzione del parametro nelle murature a facciavista é costituita da puliture e da rifacimento dei giunti con malte uguali alle originali (con eliminazione dei leganti contenenti gesso), con sigillatura a cazzuola e spazzolatura.

Manutenzione pilastri e colonne

Per la manutenzione dei pilastri e colonne si procederà, come descritto per gli elementi in laterizio, con semplice lavaggio con spazzola per gli elementi in pietra.

Per insufficienze all'appoggio e fuori piombi ci si regolerà in modo analogo al consolidamento e ripristino delle murature (punti 1.b 1.c).

1.b.: Consolidamento cedim. fondazione lesioni

Il consolidamento delle murature verticali, in caso di cedimento di fondazioni insufficienti, verrà effettuato, senza demolire le murature in elevazione, con sottofondazioni o costruzioni in laterizio in conglomerato cementizio in c.a. in relazione alle caratteristiche dell'edificio.

In presenza di rotazioni recenti e di modesta entità, si potranno effettuare legamenti con catene di ferro, secondo la normale prassi, o con cavi di precompressione.

In entrambi i casi dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione al suo interno dell'effetto di ancoraggio.

In presenza di lesioni che richiedano in via esclusiva inserimento di strutture in c.a., in acciaio o in altri materiali, questi non dovranno essere visibili dall'esterno.

Cordoli di coronamento

Eventuali cordoli di coronamento in c.a. dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno come cassaforma la muratura e il cornicione antico.

In presenza di pilastri e colonne che presentino lesioni di schiacciamento sono ammesse cerchiature degli elementi in pietra o marmo quando si decida di non sostituirli.

Per le operazioni di sostituzione e ripristino ci si comporterà come per le murature.

l.c.: Ripristino strutturale e sostituzione

Nel caso di gravi cedimenti e di rotazioni delle murature che non siano in altro modo recuperabili é ammesso, nelle murature ordinarie, il ripristino strutturale mediante demolizione e ricostruzione, dopo accurato rilievo misurato delle partiture architettoniche.

Per il ripristino strutturale delle murature ordinarie, non più idonee, in presenza di murature piene si utilizzeranno mattoni di recupero o mattoni pieni di formato UNI.

Le murature in pietra squadrata (opus squadratum) debbono essere ripristinate con lo stesso materiale recuperato dalla demolizione o con materiale analogo.

Pilastro e colonne successivamente logorati verranno sostituiti eseguendo i nuovi elementi secondo materiali simili agli antichi con le stesse dimensioni e con caratteristiche, anche di esecuzione, identiche alle antiche.

Questo vale anche nei casi di ripristino che andrà debitamente segnalato.

l.d.: Il ripristino di strutture verticali, che consiste in un rifacimento ex novo, o con recupero in misura minima di parti originali superstiti, verrà realizzato in mattoni pieni di formato UNI.

Quando le murature siano destinate a rimanere a facciavista e costituiscano pareti esterne saranno usati pietra, leganti uguali a quelli esistenti, e la finiture dei giunti avverrà come per la manutenzione.

Quando il ripristino avvenga per eliminazione di tamponamenti di tipo superfetativo questi possono, ove si presentino necessità distributive e/o funzionali, essere costituiti con pareti vetrate.

l.e.: Nel realizzare ex novo pareti divisorie che non presentino costanti tipologiche é previsto l'uso di elementi prefabbricati leggeri, di pareti tecnologiche, di mattoni forati, di cartongesso.

Dove sia prioritario il rispetto di strutture e spazi costruttivamente pregevoli (volte, soffitti, ecc.), le nuove pareti dovranno essere mantenute ad un'altezza tale da consentire la percezione dello spazio originale.

2) INTONACI

2.a: Intonaci

Particolare cura verrà osservata nei confronti delle decorazioni architettoniche che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

Nel caso di intonaci integrati da decorazioni architettoniche, cornici e capitelli pensili in pietra o altro si provvederà a ritrovare "la pelle" di questi ultimi con opportuni lavaggi.

2.b.: Tinteggiature

Per gli intonaci comuni la coloritura deve avvenire per tinteggiatura a calce con opportuno fissaggio usando terre naturali per ottenere le diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche dell'ambiente locale.

Non sono mai ammessi intonaci plastici, rivestimenti di qualunque genere (continui o no) colori sintetici lavabili.

3) ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

a) Rivestimenti di marmo

Nel restauro delle facciate é sempre prevista la eliminazione dei rivestimenti di marmo o altro materiale non originale che coprano il paramento murario, soprattutto al piano terra in corrispondenza di negozi o altro.

b) verrà ripristinato l'intonaco e, in presenza di vetrine, le insegne dovranno essere mantenute all'interno del foro esistente.

Le vetrine, le insegne, gli elementi di arredo urbano, gli arredi interni di negozi ed esercizi commerciali che costituiscano documento di costume e di storia locale sono vincolati alla conservazione.

c) Serramenti

Per le finiture sono prescritti infissi esterni in legno dipinto, nel tipo a scuro o a persiana con stecche di sezioni poligonale come quelle tradizionali.

Porte e portoni

Per porte e portoni é prescritta la manutenzione ed il restauro di quelli tradizionali, il ripristino in caso di estremo degrado o quando essi siano già stati modificati in modo deturpante. Non sono consentiti infissi di leghe leggere o plastica; in caso di necessità particolari si può provvedere con infissi in ferro dipinto.

Doppi telai vetriati

I doppi telai vetriati sono consentiti qualora la loro messa in opera non comporti la eliminazione degli infissi esterni.

Serramenti interni Camini

E' prescritta la conservazione ed il restauro dei serramenti interni in buono stato di manutenzione ed il mantenimento dei camini con i relativi elementi decorativi (ciminiera, specchiere, focolai).

Grondaie pluviali

Grondaie e pluviali devono essere realizzati in rame.

Zoccoli davanzali

Nel restauro delle facciate non é consentita la creazione di zoccoli, soglie, bancali e davanzali dove essi non siano già esistenti .

4) ELEMENTI ARCHITETTONICI EMERGENTI DEI FRONTI EDILIZI

Particolare attenzione andrà fatta per tutti gli elementi lapidei in pietra, in cotto e in legno, costituiti da portali, finestre, antiche feritoie, monofore e bifore delle colombaie, portali di accesso alle corti, balconcini, davanzali, panchine, ecc. che vengano a caratterizzare a livello tipologico ambientale tutto il tessuto dell'edilizia storica.

4.a: Manutenzione

La manutenzione é costituita, soprattutto per quegli elementi (es. portali, finestre, colombari ecc.) che sono costituiti in maggior parte da materiale lapidei (spesso "arenarie"), da pulitura e da rifacimento dei giunti con malte uguali alle originali (con eliminazione dei leganti contenenti gesso), con sigillatura a cazzuola e spazzolatura, col divieto di ripulitura con dischi abrasivi.

Elementi lapidei particolarmente degradati devono essere sostituiti con altri dello stesso materiale.

4.b.: Consolidamento

Nel caso di gravi cedimenti, soprattutto per quegli elementi che hanno una certa portanza (stipiti, architravi, archetti, ecc.) si interverrà a seconda delle cause di cedimento statico e fisico:

- con sostituzione parziale degli elementi deteriorati, con materiali per grane, per dimensioni e con caratteristiche, anche di esecuzione analoghe alle antiche.

4.c.: In situazioni particolari a causa di luci ampie, o di aumento di portanza o per cedimenti particolari che investono anche la struttura muraria, si possono inserire elementi in c.a., in acciaio, archi di scarico della parte interessata, reti elettrosaldate, ecc.: questi elementi devono essere inseriti in modo invisibile all'esterno a operazione finita.

4.d.: Ripristino tipologico

Anche in questi casi si dovrà prima pervenire a ritrovare "la pelle" di questi elementi (tamponati e/o intonacati) con opportuni lavaggi.

Nel caso che il ripristino detti l'eliminazione di tamponamenti di tipo superfetativo (per categorie A1 e A2) questi possono essere sostituiti con elementi vetrati fissi oppure con serramenti lignei tradizionali.

Non sono possibili in nessun modo sostituzioni con materiali diversi dagli originali, ampliamenti, spostamenti e tamponamenti delle aperture costituite dai suddetti elementi, tinteggiature e intonacature e altre operazioni che vengano a compromettere la lettura di questi elementi caratteristici delle antiche tecnologie dell'edilizia storica.

5) SCALE

Le scale, sia interne che esterne (balchìo), costanti determinanti il tipo edilizio dovranno essere sottoposte soprattutto a interventi di manutenzione e nelle parti strutturali e negli elementi di finitura.

5.a.: Nella manutenzione delle parti strutturali ci si regola come per gli interventi sulle strutture orizzontali e verticali.

La manutenzione delle superfici di usura avviene per riprese o sostituzioni di parti con materiali analoghi agli esistenti; con opportuni trattamenti ed integrazioni nelle scale caratterizzate architettonicamente.

Nel caso di pedate in cotto, facendo uso di elementi di forma e lavorazione analoghi all'originale; nel caso di gradini in pietra si procederà fino al ritrovamento della grana degli scalini originali in opera.

Ringhiere

Anche per le ringhiere è prevista la conservazione delle caratteristiche antiche; la manutenzione consiste in piccole riprese senza alterazioni di materiale, disegno, lavorazione.

5.b.: Consolidamento

Il consolidamento delle scale deve avvenire con gli stessi criteri del consolidamento delle strutture orizzontali e verticali e deve essere effettuato in modo che, ad opera finita, non siano visibili all'esterno gli interventi necessari.

5.c.: Ripristino strutturale sostituzione

Anche il ripristino strutturale verrà condotto con gli stessi modi indicati per le strutture orizzontali e verticali.

Rampe con correnti in legno

Nel solo caso di edifici soggetti a categoria A2 B e A3, in presenza di rampe portate da correnti in legno, che necessitino di sostituzione, possono essere usate putrelle o profilati scatolari, quando l'aumento di portanza lo necessiti.

Scale in C.A.

Quando la struttura portante della scala sia rivestita con controsoffittature prive di elementi decorativi sono ammesse scale in C.A. con rampe incastrate solo alle estremità.

Nel ripristino strutturale è previsto l'uso di elementi di finitura tradizionali; gli elementi deteriorati e non più recuperabili devono essere ripristinati con altri di materiale e disegno uguali.

Per il ripristino strutturale di scale esterne e balchi a pianerottolo e a logge, ci si dovrà inoltre comportare come ai punti 4.a 4.d.

5.d.: Ripristino tipologico

Per il ripristino tipologico di parti di scale si procederà per analogia con le parti superstiti e con gli altri edifici dello stesso tipo.

Per il ripristino tipologico di intere scale negli edifici soggetti a Restauro Scientifico e a Restauro e Risanamento Conservativo A si può procedere con tecnologie e materiali moderni senza intaccare le altre parti dell'edificio (ciò senza inserimento di cordoli, solette o altro nelle murature originali).

5.e.: Adeguamento funzionale

Per l'inserimento di nuove scale non è consentito tagliare volte è consentito spostare o tagliare travi maestre in solai lignei di normale tecnica costruttiva in buono stato di conservazione.

Ripristino dei balchi

Quando sia necessario demolire e ricostruire interi corpiscala esterni una particolare attenzione nel caso di "balchi", in cui si perverrà al recupero tipologico del disegno, e di quegli elementi lapidei ancora in buono stato.

6) STRUTTURE ORIZZONTALI (solai, volte, archi)

6.a.: Manutenzione

La manutenzione di solai ad orditura lignea è rappresentata dalla sostituzione di elementi dell'orditura secondaria, operando dall'alto, con elementi analoghi per materiale e misure e da riprese degli intonaci. Se i solai antichi sono coperti da decorazioni pittoriche esse andranno conservate e restaurate.

6.b.: Consolidamento

Nel caso di gravi insufficienze statiche si dovrà procedere al consolidamento senza alterare le caratteristiche visive del solaio antico.

In presenza di strutture orizzontali decorate pittoricamente o costruttivamente pregevoli esse andranno consolidate mediante imbibimento con resine o rinforzando i singoli elementi dell'orditura con profilati metallici all'estradosso nel caso in cui la portanza rimanga la stessa; con creazione, nello spessore occupato dalla caldana del pavimento, di soletta in c.a. o di solai metallici a fitto interasse, cui andranno sospesi i soffitti originali decorati, nel caso di aumento del sovraccarico ammissibile.

Le volte devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche. Quando esse presentino cedimenti dovuti a sovrastanti strutture murarie in falso si procederà, in primo luogo, ad eliminare le cause del cedimento e poi a rimettere in forza le volte che presentino aperture all'intradosso con opportune cementazioni, con iniezioni di resine epossidiche, con cucitura con grappe metalliche.

Lo stesso vale per gli archi.

6.c.: Ripristino strutturale e sostituzione

In caso di ripristino strutturale i solai verranno realizzati, previo rilievo accurato della struttura originale, nelle stesse misure, materiali, tecniche, del solaio da sostituire.

Negli edifici soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo A e B elementi di difficile riproducibilità o che richiederebbero sezioni maggiorate in misura tale da compromettere in modo inaccettabile

l'aspetto della struttura possono essere sostituiti con travi uso Trieste, con travi lamellari composte o, dove in altro modo assolutamente irrisolvibile, con travi in acciaio.

Per aumento dei sovraccarichi ammissibili che portino a solai, correttamente dimensionati, dalla geometria notevolmente diversa da quella del solaio originale si opererà come al punto precedente o come nei casi di consolidamento.

In caso di rifacimento di solaio negli edifici A2 e A3 é consentito lo spostamento in entrambe le direzioni.

Negli stessi edifici é consentita la realizzazione di nuovi collegamenti verticali e la creazione di doppi volumi con la demolizione parziale o totale dei solai morti.

Le controsoffittature piane e le intonacature dei campi piani fra l'orditura secondaria sono sostituibili con elementi di cartongesso, gesso o altro visivamente simili all'intonacatura tradizionale.

Il ripristino strutturale di archi e volte dovrà essere effettuato con gli stessi criteri indicati per le murature verticali, solo quando il reticolo delle lesioni sia denso, le lesioni macroscopiche, le murature si presentino inconsistenti.

6.d.: Ripristino tipologico

Per il ripristino tipologico si procederà con i materiali e tecnologie tradizionali, in analogia con le strutture superstiti dell'edificio; lo stesso vale per il ripristino di strutture già modificate negli edifici soggetti a Restauro Scientifico e a restauro e Risanamento Conservativo A.

Si procederà nei modi indicati per il ripristino strutturale e per quanto riguarda le parti strutturali e per quanto riguarda le parti di finitura.

Volte e archi di cui sia previsto il ripristino tipologico dovranno essere realizzati in mattoni di recupero o mattoni pieni formato UNI se destinati ad essere intonacati; con pietra o con mattoni a mano, malte simili alle originali e trattamento dei giunti a cazzuola e spazzola nel caso di cui rimangono a facciavista.

6.e.: Adeguamento funzionale soppalchi

E' ammessa la realizzazione di soppalchi in vani di altezza media pari a ml. 4.50 a condizione che la superficie del soppalco non superi la metà della superficie del vano preesistente e che il soppalco stesso inizi dalla parte opposta alla parete finestrata.

7) TETTI

I tetti antichi (compresi camini, altane, abbaini, torriotti e, in genere, tutto quanto sia sopra la linea di gronda), debbono essere conservati.

7.a.: Manutenzione Sostituzione parziale

La manutenzione deve consistere nella sola sostituzione degli elementi rotti o deteriorati con altri delle forme, dimensioni e materiali analoghi.

Orditura

L'orditura del tetto e dei cornicioni lignei deve essere ripresa con legni di sezione e lavorazione simili alle originali, con opportuni trattamenti ignifughi e antivegetativi.
Nello stesso modo si procederà nelle piccole riprese dello scempiato.

Cornicioni sotto gronda

La manutenzione dei cornicioni sottogronda consisterà in sole riprese all'intonaco, realizzato con malte uguali alle originali, o in sostituzione di embrici deteriorati con altri delle stesse misure e tipo di lavorazione.

Per il manto di copertura é sempre prescritto l'uso di "piane".

Camini in cotto a pietra

I camini in cotto o in pietra debbono essere mantenuti con eventuale sostituzione delle malte e/o dei sistemi di ancoraggio, non sono consentiti comignoli in cemento.

7.b.: Consolidamento

Il consolidamento dei tetti é rappresentato essenzialmente da opere che tendono ad integrare la funzione statica di elementi lignei deteriorati non essendo mai necessario aumentare la portata dei coperti.

Capriate lignee

Nel caso di capriate lignee, che debbono sempre essere conservate in tutti i tipi di intervento, se le catene hanno ancora buona portanza si può provvedere a ricostruire l'appoggio del puntone alla catena con imbragatura metallica o con imbibimento con resine; dove le catene non diano sufficienti garanzie possono essere sostituite con tiranti metallici svincolando o no la struttura portante del coperto.

7.c.: Ripristino e sostituzione

In presenza di strutture di legno fortemente degradate e non recuperabili, si deve provvedere al rifacimento totale del coperto con l'analogo tipo di struttura e lavorazione.

Sono ammesse lievi modifiche alle sezioni dei legni dell'orditura nel caso di dimensioni non corretto di quelle originali.

Nella realizzazione di nuovi scempiati di tetti, anche in adeguamento alla legge n. 373/1976, é possibile sostituire la struttura a "cantinelle" con tavolati semplici e doppi con laterizi.

Gli scempiati in laterizio dei tetti possono essere realizzati con embrici, con "spaccatelle" di dimensioni adeguate, con tavelle.

Fra corrente e corrente dovranno essere montate tavole di legno o embrici, i correnti lignei non dovranno mai essere sostituiti con travetti prefabbricati in c.a., metallo, materie plastiche o altro, sagomati a finto legno.

I cornicioni in muratura e in materiale lapideo debbono essere restaurati ricorrendo alle stesse tecniche ed agli stessi elementi antichi che li caratterizzano.

Non é in nessun caso concessa la sostituzione con cornicioni in c.a., laterizio armato, prefabbricati o altro.

8) ADEGUAMENTO TECNOLOGICO E FUNZIONALE

Impianti tecnologici scale, ascensori, servizi igienici

In tutte le categorie d'intervento é consentita l'installazione di impianti igienicosanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di ascensori e motocarichi, di nuove scale con realizzazione ex novo di locali o con uso di locali esistenti.

In ogni caso questi impianti non devono alterare le costanti tipologiche dell'edificio.

Nel realizzare nuovi vani per l'installazione di servizi ed impianti si procederà come detto al punto l.e.

Colonne montanti e scarichi

L'inserimento di colonne montanti per gli scarichi e per l areazione deve avvenire senza tagliare volte o travi maestre di solai lignei e non deve mai intaccare elementi decorativi pregiati.

Nei casi in cui la presenza anche sulle pareti di elementi decorativi o costruttivi di pregio, non siano possibili le tracce nelle murature, é preferibile mantenere tubi, condutture, cavi fuori traccia.

ALLEGATO B

DISCIPLINA DEGLI USI

B.1 Criteri generali relativi agli usi

In questo allegato vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone.

Per ogni zona può essere indicata la percentuale minima di un determinato uso di cui deve essere garantita la realizzazione.

Per ogni uso sono indicati gli standard di spazi pubblici e privati richiesti.

Eventuali usi che non dovessero essere espressamente previsti saranno inseriti per assimilazione nel punto ritenuto più idoneo, mediante variante al PRG con art.15 comma 3 della 47/78.

Salvo diversa specificazione delle presenti norme, si definisce attrezzatura o impianto pubblico ogni attrezzatura o impianto finalizzato a fornire un servizio all'intera collettività.

B.2 Mutamento della destinazione d'uso

Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione delle opere) il passaggio dall'una o dall'altra attività di seguito descritte.

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere come risultanti da licenza edilizia, concessione, autorizzazione, documentazione catastale o da altri atti aventi data certa anteriore all'adozione del PRG.

Non si considera come intervento che comporta l'aumento del numero di unità immobiliari, la chiusura di un collegamento preesistente tra due unità immobiliari distinte, quando da atto notorio sottoscritto da entrambe le proprietà risulta che le unità immobiliari erano preesistenti e che il collegamento fu realizzato per esigenze di fruizione degli spazi da parte dell'utenza.

Per gli interventi di mutamento della destinazione, senza comportare l'esecuzione dei opere edilizie, si hanno due casi:

- 1) Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico determinato dal mutamento d'uso, sempre ch  tale cambio di destinazione riguardi pi  di 30 mq. O pi  del 30% della superficie utile di ciascuna unit  immobiliare;
- 2) Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, negli altri casi.

Il sopradetti interventi sono sottoposti a:

1

3) Concessione edilizia se trattasi di interventi di tipo a, per i quali la concessione dovr  essere gratuita nei casi previsti dalla legge, ed ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sar  invece onerosa in tutti gli altri casi, per i quali   dovuto il conguaglio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;

4) Autorizzazione se trattasi di interventi di tipo b, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere favorevole della A.U.S.L., quando trattasi di destinazione sottoposta al controllo di igiene e di sicurezza delle attivit .

DEFINIZIONI E STANDARD DEGLI USI

U1 - Abitazioni

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizi, privati e condominiali, nonch  eventuali spazi per lavoro domestico, per attivit  non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per alloggio

Parcheggi pubblici 4 mq/100 mc

Verde pubblico 16mq/100 mc

Attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc

U2 - Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero, abitazioni collettive

Sono compresi in tale uso: alberghi, pensioni, case albergo e relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.), abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, raduni calcistici e relativi servizi.

Parcheggi privati 1 mq/10 mc.

Parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su

Verde e spazi pubblici 60 mq/100 mq Su

(Per Casa Albergo si intende una struttura per residenze temporanee e con servizi di gestione comuni).

U3 - Attività di servizio pubbliche e private

U3.1 - Attività commerciali al dettaglio

Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio relativi ai prodotti alimentari e non alimentari;

parcheggi privati 1 mq/10 mc Su, con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale;

per le attività commerciali al dettaglio comprese fra i 150-400 mq, i parcheggi privati non dovranno essere inferiori a 1,5 mq di superficie di vendita

parcheggi pubblici 40/100 mq Su, di cui 2 mq di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

U3.2 - Pubblici esercizi

Sono compresi le attività regolamentate dalla L. 287/1981 quale ad esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel successivo uso U3/9, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono esclusi i locali per lo svago con annesso somministrazioni di bevande.

Parcheggi privati: 1 mq/10 mc Su con un minimo di un posto auto per esercizio

Parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli.

U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo.

Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purché non siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi, e di cui occupino una Su non superiore al 50% della Su complessiva con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso.

Parcheggi privati 1 mq/10 mc con un minimo di un posto auto per ogni unità d'uso insediata

Parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su 40 mq di cui 4,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori.

Verde Pubblico 60 mq/100 mq Su
U3.4 - Centri commerciali integrati

In particolare sono consentiti gli insediamenti commerciali di cui all'art. 11 della Del. Reg. 2880/89, con l'esclusione della tipologia A4 - supermercato; la dotazione minima di aree di partenza destinate ai clienti (Parcheggi privati), è nella quantità minima e secondo le prescrizioni previste dalla Del. Reg. 2880/89 art.11.

E' ammessa anche la presenza di alloggi di custodia per una superficie non superiore a 160 mq di Su.

Sono sempre richiesti:

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su, di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori, 60 mq/100 Su di Verde Pubblico.

U3.5 - Commercio all'ingrosso, magazzini

Sono compresi i magazzini e depositi con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, attività di esposizione, di mostra e di vendita, ecc. Sono compresi gli spazi tecnici di supporto e di servizio.

E' ammessa la presenza di alloggi per il titolare o il personale di custodia di superficie utile non superiore a 170 mq.

Parcheggi privati 1 mq/10 mc

Parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

Verde Pubblico 10 mq/10 mq Sf.

U 3.6 - Direzionale e complessi terziari

Sono compresi gli uffici pubblici e privati di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica ed elaborazione dati e tutte le attività elencate nel precedente punto U3/3, 'usi diffusivi', qualora occupino una Su superiore a 300 mq e comunque non ricorrano le condizioni previste al punto U3/3 medesimo.

Rientrano in tale uso gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. Rientrano altresì i centri commerciali non aventi le caratteristiche di cui alla delibera regionale 2880/89.

Parcheggi privati 1 mq/10 mc

Parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori; verde pubblico 60 mq/100 mq di Su.

U3.7 - Artigianato di servizio

Sono compresi gli spazi per l'attività artigianale, quello di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino negli usi diffusivi di cui al precedente punto U3/3.

E' ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda artigiana purché non occupi più del 30% della superficie complessiva e comunque non superi i 120 mq si Su.

Parcheggi privati 1 mq/10 mc

Parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf
Verde pubblico 10 mq/100 mq Sf.

U3.8 - Attività di servizio e distribuzione di carburanti

Nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono comprese tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica con esclusione della rivendita di automezzi, ed i relativi spazi tecnici.

Parcheggio privato 5 mq/100 mq Sf.

U3.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo

Sono compresi musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi. Sono ricompresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.

E' ammessa la realizzazione di alloggi di custodia di Su non superiore a 120 mq nel caso di interventi superiori a 2000 mq di Su al netto di tali alloggi;

Parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

Parcheggi pubblici 50 mq/100 mq Su, di cui 7,5 mq ogni 100 mq di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli

Per locali per lo spettacolo, locali da ballo, cinema e teatri, in conformità alla L.R. 35/1990 art. 2 comma 4:

Parcheggi pubblici 80 mq/100 mq di Su;

Verde pubblico 120 mq/100 mq di Su.

U3.10 - Servizi sociali (di quartiere)

Sono compresi tutti gli usi di cui all'art.46 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni e ciò tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune ed i servizi religiosi.

I servizi per l'istruzione comprendono: asili nido, scuole materne e cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.

Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, ecc.

I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

Parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

Verde di pertinenza 30 mq/100 mq Sf.

U3.11 - Attrezzature per lo sport

Sono comprese le attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e snodabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici.

Nel caso di attrezzature di scala territoriale è ammessa la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 120 mq di Su

Parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli (Calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo in cui si svolge l'attività).

Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo e di grandi attrezzature di scala sovra-comunale a forte concorrenza di pubblico le norme di zona di cui al successivo titolo IV determinano opportuni standard di

urbanizzazione secondaria, secondo quanto definito da L.R. 35/90 art. 2 comma 4:

Parcheggi pubblici 80 mq/100 mq di Su;

Verde pubblico 120 mq/100 mq di Su.

U3.12 - Attrezzature sociosanitarie

Sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti)

Parcheggi di pertinenza 1 mq/10 mc;

Parcheggi pubblici 10 mq/100 mq Su, di cui 0,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette

Verde 30 mq/100 mq Sf.

U4 - Attività produttive.

U4.1 - Artigianato

Sono compresi tutti i tipo di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre, con relativi spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

Sono ammessi alloggi per una superficie massima non superiore a 170 mq per azienda,

parcheggi privati 1 mq/10 mc

verde privato 10 mq/100 mq Sf

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

U4.2 - Industria

Sono compresi tutti i tipo di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano.

Sono ricompresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di alloggi di custodia, di superficie utile non superiore a 170 mq per ogni azienda.

**Parcheggi privati 1 mq/10 mc
Verde privato 10 mq/100 mq Sf
Parcheggi pubblici 5 mq/100mq Sf**

U4.3 - Impianti agroalimentari industriali.

Si intendono impianti agroalimentari industriali le strutture non collegate con le aziende agricole singole o associate e per le quali è reso artificiale il supporto del terreno di cultura.

In tali attrezzature rientrano i prosciuttifici , i salumifici, i caseifici, le cantine, i laboratori di smielatura, i frigoriferi, i disidratatori ed i loro annessi, serre fisse, intendendo per serre fisse, le strutture fisse per coltivazioni intensive con manufatti specialistici nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di cultura. Sono inoltre comprese le attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione all'ingrosso di prodotti agricoli e/o per aziende agricole; sono inoltre comprese le abitazioni per il personale di custodi.

Gli indici, e i parametri, gli standard sono gli stessi di cui al punto U4.2.

U4.4 - Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo.

Sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici, silos, serbatoi, rimesse, macchine agricole, ecc. non appartenenti o collegate ad una specifica azienda agricola.

Gli indici, i parametri e gli standard sono gli stessi di cui al punto U4.2.

U4.5 - Utilizzazione agricola del suolo.

Rientrano in tale uso le normali operazioni colturali con esclusione degli interventi quali: escavazione o tombamento fossi, livellamenti dei terreni, opere per l'irrigazione e lo scolo, il disboscamento o l'abbattimento di impianti arborei riportati nella cartografia di piano.

U5 - Impianti e attrezzature civiche, militari e tecnologiche

Sono gli impianti e le attrezzature e le aree di cui ai successivi punti: U5/1, /2, /3, /4..

Ove non siano espressamente previsti, gli standard di attuazione saranno definiti nell'ambito dei progetti esecutivi delle singole opere.

U5.1 - Attrezzature tecnologiche e sevizi tecnici urbani

Sono compresi depuratori Pubblici o Privati, inceneritori, centrali gas, ENEL, SIP, ecc. con i relativi uffici, depositi ed eventuali alloggi di custodia.

Parcheggi di pertinenza 5% Sf

U5.2 - Aree cimiteriali

**Sono compresi i locali di servizio, di deposito ed eventuali alloggi di custodia
Parcheggi di pertinenza 5% Sf**

U5.3 - Parcheggi attrezzati

Spazi attrezzati per la sosta di autoveicoli. Sono comprese le attività connesse quali autofficine, distributori di carburante, autolavaggi, ecc..

U5.4 - Attrezzature militari.

Sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari e di relativi alloggi per il personale.