

COMUNE DI ZIANO
PROVINCIA DI PIACENZA

P. R. G.

Legge Nazionale n° 1150 del 17 Agosto 1942 e successive modifiche
Legge Regionale n° 47 del 7 Dicembre 1978 e successive modifiche

**Adeguato alla variante n°1 approvata dalla Giunta Provinciale
con delibere n°45/5 e 46/5 del 3/02/1997**

**Adeguato alla variante n°2 approvata dalla Giunta Provinciale
con delibera n°427 del 15/12/1999**

**Adeguato alla variante n°3 approvata dal Consiglio Comunale
con delibera n°09 del 23.04.2002**

ALLEGATO B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
---------------------------------	-------------------------------------

Il Sindaco :

L' Assessore all' urbanistica :

Il Segretario Generale :

Progettista : Arch. Gianpaolo Passoni via Borghetto, n°2/h - Piacenza - tel 0523/27943

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - GENERALITA'

ART.1 -FINALITA' DEL P.R.G.

- [1] Il P.R.G. disciplina le destinazioni d'uso del territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani e collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

ART.2 -APPLICAZIONE DEL PIANO

- [1] Il Piano Regolatore Generale si applica, *a norma della legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni, della L.N. 10/77 e della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni*, delle altre norme legislative vigenti, a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni delle presenti norme e delle tavole di progetto allegate.

ART.3 -ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ED INDICAZIONI OPERATIVE PER LA LORO LETTURA

- [1] Le presenti norme, unitamente alle tavole di progetto del P.R.G., attuano sul territorio comunale i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. stesso.
- [2] Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di analisi :
- | | | |
|------------|---|----------------|
| A1 | - Il sistema insediativo territoriale | Scala 1/10.000 |
| A2 | - Distribuzione territoriale delle principali attività economiche | Scala 1/10.000 |
| A3 | - Il sistema dei vincoli | Scala 1/10.000 |
| A4 | - Le proposte del Piano Paesistico Regionale | Scala 1/10.000 |
| A5 | - Destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e organizzazione dei principali centri | Scala 1/5.000 |
| A6 | - Analisi degli edifici (tipologie, stato di conservazione, datazione) all'interno delle zone A | Scala 1/1.000 |
| A7 | - Analisi delle aree libere all'interno delle zone A | Scala 1/1.000 |
| Allegato A | Carta della crescita urbana | Scala 1/5.000 |
| Allegato B | Confronto tra i perimetri urbani di progetto nella successione degli strumenti urbanistici | Scala 1/5.000 |

Allegato C Confronto dei perimetri delle zone omogenee "A"
tra il P.R.G. 1983 e la Variante Generale

Scala 1/2.000

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

P0	- Quadro di riferimento delle TAVV. in scala 1/5.000	Scala 1/10.000
P1	- Inquadramento territoriale	Scala 1/50.000
P2	- Sintesi di piano	Scala 1/10.000
P3	- Zonizzazione del territorio extra-urbano	Scala 1/5.000
P4	- Zonizzazione dei centri abitati	Scala 1/2.000
P5	- Disciplina particolareggiata delle zone A	Scala 1/1.000
A	- Relazione illustrativa	
B	- Norme tecniche di attuazione	

- [3] In caso di difformità tra le diverse tavole di P.R.G., fa testo di norma la tavola redatta alla maggiore scala salvo il caso in cui le tavole alle altre scale non contengano informazioni più dettagliate.
- [4] Per ogni singola area o manufatto disciplinati dal presente Piano, la lettura della destinazione d'uso e delle modalità di intervento va sempre effettuata nelle tavole di progetto a tutte le scale e in modo integrato.
- [5] Le tavole di P.R.G. riguardanti la zonizzazione sono redatte su Carta Tecnica Regionale. Al fine della individuazione della reale superficie di intervento, sia essa fondiaria o territoriale come definita al successivo art. 8, si procederà al confronto tra la rappresentazione grafica di P.R.G. e le mappe del catasto terreni. Nel caso in cui la differenza tra l'area delle due superfici (quella delle particelle catastali e quella individuata graficamente sulle tavole aereofotogrammetriche) si mantenga all'interno di un valore positivo o negativo compreso tra lo 0% e il 5%, sarà presa come riferimento, ai fini del calcolo della capacità edificatoria, la superficie reale delle particelle catastali di proprietà; in caso contrario quella di proprietà calcolata direttamente, con procedimento grafico, dalle tavole di P.R.G. A tale fine in tutte le zone Urbanistiche, ad esclusione di quelle di tipo A, la classificazione dell'area di pertinenza degli edifici corre sempre o lungo delimitazioni fisiche esistenti (recinzioni, canaline etc.), oppure, in mancanza di tali riferimenti, alla distanza convenzionale di mt. 10 dai perimetri dei fabbricati esistenti.
- [6] Nelle zone di completamento di tipo residenziale o produttivo che si affacciano lungo assi viari individuati sulle Tavv. di P.R.G. con apposita simbologia, sono da

osservare le seguenti prescrizioni al fine della determinazione degli spazi di ampliamento della sede stradale e di conseguenza della superficie fondiaria necessaria alla verifica della volumetria edificabile:

- a) Le recinzioni dovranno essere realizzate in arretramento dal confine di proprietà per quanto necessario a garantire, lungo tutto il fronte del lotto, uno spazio della profondità di almeno mt. 3,50 misurato a partire dal ciglio stradale esistente inteso come inizio superiore della scarpata del rilevato stradale, ferme restando maggiori distanze dovute i sensi dell'articolo 26 del DPR 16/12/92 "Regolamento di Attuazione del Codice della strada."
- b) L'area di proprietà privata che eventualmente rimanesse esterna alla recinzione in virtù dell'applicazione della norma di cui alla precedente lettera a), sarà acquisita dalla Amministrazione Comunale o tramite esproprio o in via bonaria, sarà utilizzata per ampliamenti stradali o per la realizzazione di parcheggi pubblici e andrà valutata a scomputo dei parcheggi di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi del successivo art. 48.
L'area ceduta é comunque computabile al fine del calcolo della volumetria edificabile."

ART. 4 - EDIFICABILITA'

- [1] Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, permessa dal P.R.G., partecipa agli oneri da essa conseguenti e l'esecuzione delle opere è subordinata alla "concessione" o alla "autorizzazione" da parte del Sindaco di cui agli artt. 43, 44, 45 delle presenti norme.
- [2] Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove le opere di urbanizzazione primaria principali quali, strade, acquedotto, fognature, Enel B.T., manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, salvo nel caso in cui i richiedenti la trasformazione si impegnino, con atto unilaterale d'obbligo, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Nelle zone agricole la dotazione di opere di Urbanizzazione primaria é limitata a: strade, purché carrabili, acquedotto o pozzo privato, Enel BT.

Lo smaltimento delle acque reflue può essere realizzato senza scarico diretto in fognatura, ma utilizzando tecnologie alternative che siano ammesse dalle norme sanitarie vigenti.

ART.5 -MISURE DI SALVAGUARDIA

- [1] A decorrere dalla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulla domanda di concessione edilizia e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia con essa in contrasto, o tale da compromettere e rendere più gravosa la attuazione del presente strumento urbanistico. In ogni caso le sospensioni non potranno avere durata superiore a cinque anni.

ART.6 -VARIANTI AL P.R.G. SOTTOPOSTE ALL'APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

- [1] Ai sensi *dell'art.15 della L.R. 47/78 e successive modifiche*, sono approvate dal Consiglio Comunale con le stesse procedure dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, anche in assenza dei Piani Territoriali di Coordinamento Comprensoriale, le varianti al Piano Regolatore Generale che si rendono necessarie:
- a) per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel P.R.G. non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti;
 - b) per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale in attuazione del piano decennale per la casa di cui alla legge 5 Agosto 1978 n°457;
 - c) per le modifiche alla normativa del P.R.G. che non incidano sul dimensionamento e non modifichino le destinazioni di zona o non riguardino la normativa agricola.
- [2] Qualora nel P.R.G. non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti in ordine alla costruzione di edifici scolastici, ospedalieri, universitari, carcerari, per le poste e telecomunicazioni o altre opere pubbliche purchè previste in programmi dello Stato, delle Regioni, delle Provincie o delle Comunità montane, la deliberazione del Consiglio Comunale che approva la scelta delle aree occorrenti per tali costruzioni costituisce variante allo strumento urbanistico vigente e diventa esecutiva ai sensi *dell'art. 59 della legge 10/2/1953 n° 62*. Tale deliberazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori.
- [3] Non comporta la necessità di varianti allo strumento urbanistico vigente, ai sensi del 4° comma dell'art. 1 della legge 3/01/1978 n° 1, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale da realizzare in aree destinate a servizi pubblici, nei casi in cui tali opere non siano conformi alle specifiche destinazioni di piano.

ART.7 -PIANO REGOLATORE GENERALE E REGOLAMENTO EDILIZIO

- [1] Le presenti norme disciplinano la trasformazione del Territorio Comunale e definiscono gli strumenti urbanistici ed edilizi pubblici e privati attraverso i quali si attuano le scelte di P.R.G. descrivendone i principi informatori, i contenuti giuridici e le modalità di attuazione.
- [2] Il Regolamento Edilizio Comunale contiene le normative attinenti alle attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie secondo quanto più dettagliatamente elencato *all'art. 6 della legge Regionale n° 33 del 26/4/1990*.
- [3] Qualora il Regolamento Edilizio vigente contenga disposizioni in contrasto con le presenti norme, si intendono prevalenti queste ultime ad eccezione del caso di cui al successivo comma 4°.
- [4] Fino al momento della definitiva approvazione della Variante Generale, le norme del Regolamento Edilizio vigente, se più restrittive, prevalgono su quelle del presente Piano.
- [5] Le norme del Regolamento Edilizio vigente sono efficaci nel caso in cui svolgano, rispetto al P.R.G., un ruolo di approfondimento e/o di regolamentazione di norme generali senza comunque modificarne il senso e le finalità.
- [6] Indipendentemente dai tempi di redazione del nuovo Regolamento Edilizio ai sensi *della legge Regionale n°33 del 26/4/1990*, entro un anno dall'entrata in vigore della presente Variante Generale dovranno essere apportate comunque, al Regolamento Edilizio vigente, le modifiche necessarie al fine di eliminare gli eventuali contrasti con le presenti norme.

CAPITOLO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART.8 -INDICI URBANISTICI

[1] *St = superficie territoriale*

La superficie territoriale è la superficie complessiva così come individuata nelle tavole di P.R.G. riferita ad ogni singola zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo ed è costituita dall'area comprendente la superficie fondiaria destinata alle costruzioni, gli spazi di urbanizzazione primaria di cui al successivo comma 7°, ivi comprese le strade esistenti e/o di progetto o previste dal P.R.G. internamente alla delimitazione dell'area, e gli spazi di urbanizzazione secondaria nella misura e/o nella ubicazione indicata caso per caso nelle planimetrie di P.R.G. e dalle presenti norme.

[2] *Sf = superficie fondiaria*

E' la superficie delle aree utilizzabili ai fini edificatori; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano la minima unità di intervento nel rispetto di quanto contemplato dal successivo 10° comma. Nelle zone soggette ad intervento edilizio diretto la superficie fondiaria da considerare ai fini dell'applicazione degli indici è quella corrispondente all'area individuata sulle tavole del P.R.G. mediante apposito retino comprensiva di eventuali strade di proprietà privata anche se destinate al pubblico transito e dei parcheggi di urbanizzazione primaria qualora il P.R.G. ne preveda la cessione. Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo la superficie fondiaria è quella relativa alle aree edificabili al netto delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle di interesse generale.

[3] *It = indice di fabbricabilità territoriale*

Rappresenta il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (*St*).

[4] *If = indice di fabbricabilità fondiaria*

Rappresenta il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq.di superficie fondiaria (*Sf*).

[5] *Ut = indice di utilizzazione territoriale = Su / St*

Rappresenta la massima superficie utile, espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (*St*)

[6] *Uf = indice di utilizzazione fondiaria = Su / Sf*

Rappresenta la massima superficie utile, espressa in mq, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf)

[7] *S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria*

Sono opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'*art.4 della legge 29/9/1964 n° 847 e successive modificazioni e dell'art.31 della L.R. 47/78 e successive modificazioni:*

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

[8] *S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria*

Sono opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'*art.4 della legge 29/9/1964 n° 847 e successive modificazioni e della L.R. 47/78 e successive modificazioni:*

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

Le presenti norme definiscono, al successivo art. 40 le quantità di aree da cedere per l'urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito delle singole zone di espansione

[9] *U1, U2 = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.*

Oneri relativi alle opere di urbanizzazione di cui *all'art.31 della L/R. n° 47/78 e s.m.*

[10] *Sm = superficie minima di intervento*

Area minima richiesta per ogni intervento urbanistico preventivo (St). Essa coincide di norma con quella individuata dall'apposito perimetro sulle tavole del P.R.G.

Superfici dei comparti inferiori a quelle minime di cui sopra sono ammesse per lo stralcio eventuale di particelle fondiari non appartenenti alle proprietà richiedenti la lottizzazione purchè di limitate dimensioni, come stabilito dalla delibera del Consiglio Comunale N°28 del 14/05/1998, ed ininfluenti rispetto ad un ordinato

assetto urbanistico delle aree; le rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle aree soggette ai piani urbanistici esecutivi sono comunque sottoposte alle procedure di cui al quinto comma, dell'art. 3 della L.R. 8/11/1988, n° 46. e s.m.

[11] *Lm = Lotto minimo*

Area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto.

E' ammessa una superficie minima di intervento inferiore a quella indicata per ogni singola zona nei seguenti casi:

- a) lotto preesistente alla data di adozione della presente Variante Generale;
- b) preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico che indichi il frazionamento dell'area in lotti e definisca i caratteri dell'edificazione quali i tipi edilizi, la distribuzione dei volumi, gli eventuali allineamenti ecc.; il progetto planivolumetrico è vincolante per tutte le singole richieste di concessione ed è soggetto ad autorizzazione del Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia.

Interventi unitari oggetto di unica richiesta di concessione edilizia, qualora prevedano il frazionamento del lotto in unità fondiaria aventi superfici inferiori a quelle minime (Lm), sono sempre possibili anche senza la preventiva presentazione del planivolumetrico di cui sopra.

Nella zona D a prevalente destinazione produttiva il lotto minimo rappresenta anche l'unità urbanistica alla quale è connessa la possibilità di realizzazione di abitazioni; nei casi di cui sopra il frazionamento non dà diritto alla realizzazione di abitazioni in quantità superiore, in termini di superficie, a quella stabilita per ogni lotto minimo dalle presenti norme salvo quanto diversamente disciplinato dai singoli P.U.E. attraverso specifiche norme e previsioni planivolumetriche nel caso di edifici a schiera o abbinati.

[12] *Ui = Unità immobiliare*

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano ecc.)

ART.9 -INDICI EDILIZI

[1] *Su = Superficie utile lorda*

Per quanto non previsto esplicitamente dalle presenti norme, costituisce Superficie utile lorda ogni spazio coperto che sia funzionale alla destinazione d'uso del fabbricato e contribuisca a formare o incrementare il carico urbanistico sul lotto. Più precisamente:

- 1) per gli edifici, o parti di edifici, destinati alla residenza, ad attività ricettive alberghiere, ad uffici, pubblici servizi, servizi ed attrezzature pubbliche, indipendentemente dal tipo di zona nella quale si trovino, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie utile lorda di tutti i piani (compresi i vani scala ed ascensore) fuori ed entro terra ad esclusione di:
- a) Autorimesse interrato e seminterrate sia sotto ai fabbricati che alle aree di pertinenza senza alcuna limitazione di superficie; le autorimesse al piano terra, solo qualora non superino lo standard stabilito dal successivo art. 48;
 - b) cantine ad uso domestico interrato, seminterrate, ed al piano terra; lavanderia, legnaia, deposito cicli e relativi disimpegni;
 - c) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centralina termica, di condizionamento, ecc.) fino al limite complessivo di mq. 40. Superfici maggiori sono consentite qualora le reali esigenze vengano dimostrate previa presentazione di progetto di massima degli impianti;
 - d) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti;
 - e) porticati ad uso pubblico o di uso condominiale;
 - f) I porticati di uso privato e le logge coperte sono escluse dal calcolo della SU fino ad un massimo di mq. 1 ogni 5 mq. di SU adibita alla destinazione residenziale, non sono computati a tale fine i locali accessori esterni alle abitazioni anche se concorrono alla formazione della S.U
- In ogni caso i locali chiusi di cui al precedente comma, dalla lettera a) alla lettera d), sono esclusi dal calcolo della Su, se non superano l'altezza interna media netta di ml. 2,50; in caso contrario la loro superficie verrà computata per la verifica degli indici volumetrici anche se viene mantenuta la destinazione d'uso accessoria. Qualora si renda necessaria la costruzione di autorimesse con altezza netta superiore a ml. 2,50 da destinare al parcheggio di automezzi per il trasporto merci o simili è ammesso lo scomputo dal calcolo della Su, nei limiti indicati dal precedente punto a), previa dimostrazione da parte dei richiedenti dello svolgimento dell'attività economica alla quale è connesso l'uso degli automezzi e con vincolo del mantenimento per dieci anni della destinazione specifica del locale tramite trascrizione alla Conservatoria dei beni immobiliari.
- 2) Per gli edifici o parti di edifici, a destinazione produttiva, agricola e commerciale, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione dei servizi tecnici di cui alla lettera d) del precedente punto 1).

Sono perimetri esclusi dal calcolo: il deposito cicli, la centrale termica, di condizionamento, fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile totale, gli impianti tecnologici a servizio della produzione.

Per gli edifici aventi le caratteristiche elencate ai precedenti numeri 1) e 2) sottoposti ad interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente, al solo fine della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici, non costituisce aumento di superficie utile il tamponamento che lasci comunque leggibile l'assetto originario dell'apertura attraverso il lieve arretramento del piano di finitura della nuova parete oppure l'uso di materiali trasparenti, né la realizzazione di piani intermedi, dovendosi verificare, in tali casi, solo il rispetto del volume geometrico (vuoto per pieno) dell'edificio preesistente oggetto di intervento.

[2] *Sc = superficie coperta*

Area risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni, le scale esterne in aggetto e le gronde se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,50, le pensiline di ingresso se non superano gli 8 mq. di superficie (nel caso in cui i corpi aggettanti abbiano dimensioni superiori ai limiti predetti, verrà computata ai fini del calcolo della superficie coperta solo la parte eccedente), le parti di edifici completamente sotterranee, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura, i silos, i piani caricatori, gli impianti tecnologici in genere e quelli per la depurazione delle acque in zona industriale o artigianale, gli impianti tecnologici e le pensiline a diretto servizio degli impianti di distribuzione carburante. Sono inoltre esclusi tutti gli elementi costruttivi e tecnologici atti al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9/01/1989 e successive modifiche ed integrazioni e quelli necessari per la prevenzione incendi.

[3] *R.C. = Rapporto di copertura = Sc/Sf*

Rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf)

[4] *S.U.A. = Superficie utile abitabile*

Ai fini della applicazione dell'art. 6 della L.N. 10/77 e delle presenti norme, per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

[5] *H.F. = altezza delle fronti*

Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati ed i confini l'altezza delle fronti é definita come media ponderale tra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio e la quota del marciapiede o del piano campagna a sistemazione avvenuta.

In assenza del marciapiede, dovrà essere considerata ai fini della determinazione dell'altezza, la quota del centro strada aumentata di cm. 10, o quella del piano campagna in caso di lotto non direttamente servito da strada pubblica.

[6] H.M. = altezza massima del fabbricato

E' la media geometrica tra quella delle varie fronti (H.F.).

[7] V.F. = volume del fabbricato

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano utile, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderale delle altezze se i solai sono inclinati.

[8] V.V.P. = Volume geometrico del fabbricato

E' uguale al volume geometrico (vuoto per pieno) del fabbricato considerato per le sue parti completamente fuori terra.

[9] H.V. = altezza virtuale $V.V.P./S.U.A.$

Ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78 è rappresentata dal rapporto tra il volume vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni.

ART.10 -DISTANZE E ALTEZZE

[1] Nelle zone culturali - ambientali A, di cui al capitolo VI delle presenti norme, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale (superfettazioni ed ampliamenti incongrui), salvo quanto stabilito al successivo 6° comma lettera c).

[2] In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 10,00: questa norma si applica solo nei casi di prospicienza avente uno sviluppo maggiore di mt. 3,00 ed anche quando una sola parete sia finestrata. Il distacco tra pareti potrà essere ridotto a mt. 6,00, salvo le deroghe ammesse ai successivi comma 4° e 6°:

- qualora la sovrapposizione della prospicienza tra pareti anche finestrate sia inferiore a mt. 3,00;

- qualora entrambe le pareti siano cieche;
- qualora entrambe le pareti siano finestrate con aperture di vani di servizio ed appartengano ad edifici localizzati nel medesimo lotto.
- qualora gli edifici appartengano allo stesso proprietario e purchè di natura accessoria quali rustici, cantinole, piccoli depositi attrezzi etc.

[3] La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i con fini stessi con un minimo assoluto di mt. 5,00. La medesima disposizione si applica anche nei confronti del confine di zona qualora lo stesso divida due zone una delle quali sia destinata all'intervento pubblico; non si applica nei confronti della fascia di rispetto stradale dove è ammessa edificazione ai limiti del confine di zona. Per quanto riguarda le distanze dalle strade, in applicazione del nuovo Codice della Strada del relativo regolamento di attuazione, D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m., all'interno dei centri abitati delimitati in osservanza ai criteri stabiliti dall'art. 3 punto 8 del Codice della Strada vigente, le nuove costruzioni, le demolizioni integrali e le conseguenti ricostruzioni, gli ampliamenti fronteggianti le strade dovranno mantenere le seguenti distanze, calcolate dal confine di strade di quartiere o aventi carattere locale come definito dal punto 10 dell'art. 3 del codice stradale:

- ml. 5,00 da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e 15,00;
- ml. 10,00 da strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

All'interno dei centri abitati, ad esclusione delle zone omogenee A, in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente sul limite stradale, l'Amministrazione comunale oltre l'arretramento del nuovo edificio ai limiti di cui al precedente capoverso, potrà richiedere la cessione di parte dell'area di proprietà finalizzata all'allargamento stradale.

3/bis Le pareti delimitanti cavedi o pozzi di aerazione a servizio di un singolo edificio dovranno rispettare le norme prescritte dal Regolamento Edilizio vigente.

[4] Uniche deroghe a quanto precedentemente disposto sono concesse:

- 1) ai nuovi edifici che sorgono su lotti interclusi e prospicienti su fronti stradali già completamente edificati, i quali potranno mantenere gli allineamenti consolidati su parere conforme della Commissione Edilizia;
- 2) ai nuovi edifici prospicienti strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, i quali dovranno distare dal ciglio stradale soltanto mt. 5,00;
- 3) Agli edifici esistenti all'interno delle zone A) e B) di cui al successivo capitolo che posseggono il fronte stradale ad una distanza dalla strada minore a quella indicata al precedente comma é consentito il sovrizzo o l'ampliamento laterale

purché sia mantenuto esclusivamente l'allineamento preesistente e non venga in questo modo , diminuita la distanza dalla strada .

4) nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piano Particolareggiato con previsioni planivolumetriche.

[5] La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta fino (delib. C.C. 09/2002) a mt. 0,00 se è intercorso un accordo trascritto ai Registri Immobiliari tra i proprietari confinanti, qualora siano comunque rispettate le distanze minime tra i fabbricati di cui alle presenti norme, o se preesiste edificio con parete in confine.

[6] Limitatamente all'edificazione esistente sono applicabili le seguenti deroghe:

a) qualora esistano edifici licenziati prima del 7/06/69 (*) la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal terzo comma del presente articolo, le nuove costruzioni che sorgeranno sui lotti liberi ad essi limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di mt. 5,00, anche se ciò non comporta il mantenimento della distanza di mt. 10 dai fabbricati preesistenti ;

b) In caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici che sono sorti dai confini ad una distanza inferiore a mt. 5,00 in virtù delle normative edilizie vigenti anteriormente alla data del 07/06/1969 (*) la nuova edificazione può avvenire mantenendo l'allineamento con le fronti preesistenti, in conformità con i parametri urbanistici prescritti per la zona specifica, salvo diverse prescrizioni contenute nelle singole zone, e purché le distanze minime dai confini non sia inferiore a mt.1,50 (delib. C.C. n.93/1998) e tra le pareti non sia inferiore a mt. 6.00 se finestrate e a mt. 3.00 se non finestrate.

c) In caso di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici ricadenti nella zona omogenea A e sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia ovvero finalizzati al riassetto di volumi preesistenti, si applicheranno le norme del Codice Civile.

(*) *Data di applicazione in sede locale del D.I. n° 1444 del 2/4/1968*

[7] Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche che si concordano con l'Amministrazione Comunale gli allineamenti e le modalità di costruzione.

[8] Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano in senso normale dal limite esterno delle facciate, dei balconi, delle scale a giorno ed in generale degli aggetti che non abbiano sporgenze rispetto il piano di facciata superiori a mt. 1,50.

I fabbricati con altezza fuori terra non superiore a 100 cm calcolata all'estradosso del solaio di copertura non sono considerati al fine della verifica delle distanze dai confini e dei fabbricati qualora sia intercorso specifico accordo tra i confinanti

- [9] I manufatti Edilizi che ospitano impianti tecnici o tecnologici di uso pubblico o privato, dovranno rispettare le seguenti distanze:
- a) dai confini di proprietà = mt. 1,50
 - b) dalle strade = mt. 5,00
 - c) da altri fabbricati = mt. 3,00
- [10] Ai fini dell'adeguamento degli edifici nuovi e di quelli esistenti alle disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. 9/01/1989 n° 13 e successive modifiche ed integrazioni, alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi ed a tutte le leggi e regolamenti che comportano la realizzazione di elementi esterni ai fabbricati quali scale esterne, rampe pedonali, ascensori, canne fumarie, serbatoi fuori terra e simili, possono essere previsti, in deroga alle norme sulle distanze di cui al presente articolo qualora sia dimostrata l'impossibilità o la non idoneità tecnica e/o funzionale per una loro realizzazione alle distanze regolamentari o all'interno dei fabbricati medesimi. I progetti relativi saranno sottoposti al parere vincolante della Commissione edilizia in merito al corretto inserimento di tali elementi nel contesto costruito ed in relazione all'esigenza di arrecare il minore disturbo possibile agli edifici confinanti

ART.11 -AUTORIMESSE A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

- [1] Tutti gli immobili esistenti possono essere dotati di autorimesse nel sottosuolo degli stessi, al piano terra o nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, purché siano di esclusivo uso dei residenti, anche in deroga alle presenti norme o al regolamento edilizio vigente ai sensi dell'art. 9, primo comma, della L. 24/3/1989 n° 122, fatti salvi i vincoli in materia paesaggistica ed ambientale vigenti.
- All'interno delle Zone A, sottoposte a disciplina Particolareggiata, l'edificazione di autorimesse é subordinata alle norme in essa contenute.
- [2] Qualora le autorizzazioni edilizie interessino fabbricati ricadenti in zona omogenea "A", andranno sottoposte al parere della Commissione Edilizia .
- [3] Per i fabbricati ad uso abitativo preesistenti alla data di adozione della presente variante generale e sprovvisti di garages, o dotati in misura inferiore a quella minima di cui al successivo art. 48, che non possono usufruire delle possibilità di

deroga stabilite al precedente comma 1° é ammessa la costruzione in muratura di autorimesse private, nella misura massima stabilita dallo standard di cui al successivo art. 48, e solo se costituenti accessori ad esclusiva pertinenza dei fabbricati medesimi.

Tali autorimesse dovranno avere un'altezza fuori terra, comprensiva della copertura, non superiore a mt. 2,50 e saranno realizzati ad una distanza, se non costruiti in aderenza, non inferiore a mt. 6,00 da qualsiasi edificio anche di proprietà e di mt. 3,00 dai confini.

In deroga di quanto stabilito al precedente capoverso, é autorizzata la costruzione in confine di proprietà, previa sottoscrizione da parte dei confinanti di specifico accordo da allegare alla pratica di autorizzazione edilizia.

Le autorimesse saranno soggette a parere vincolante della Commissione Edilizia per quanto riguarda il posizionamento sul lotto ed il corretto rapporto con le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici circostanti.

Le autorimesse così realizzate non saranno computate ai fini dei calcoli planivolumetrici del lotto di pertinenza.

La costruzione di autorimesse che usufruisca delle deroghe di cui al presente articolo non è consentita nel caso in cui si riscontri l'esistenza di autorimesse private alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e che dopo tale data siano state oggetto di cambio di destinazione d'uso.

In ogni caso la deroga di cui al presente comma deve essere concessa previa dimostrazione dell'impossibilità di ricavare le autorimesse all'interno dei fabbricati principali o nel sottosuolo.

La concessione in deroga non dà diritto alla realizzazione di altre autorimesse all'interno o all'esterno degli edifici, in misura superiore a quella minima stabilita dal successivo art.48.

ART.12 -APPLICAZIONE DEGLI INDICI

- [1] Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione del P.U.E. di cui all'art. 26 delle presenti norm
- [2] Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.E. approvati, sia nel caso di calcolo, rispettivamente, dei volumi e delle superficie utili che sono computabili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.E. i volumi e le superficie utili che risultano ripartibili sui singoli lotti, non possono

superare i totali calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART.13 -CATEGORIE DI INTERVENTO

[1] In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle diverse zone omogenee, sono riconducibili alle seguenti categorie:

- *manutenzione ordinaria;*
- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro scientifico;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *demolizione con o senza ricostruzione;*
- *nuova edificazione;*
- *variazione della destinazione d'uso;*
- *nuovo impianto;*
- *attrezzatura del territorio;*
- *uso e tutela delle risorse naturali.*

ART.14 -MANUTENZIONE ORDINARIA

[1] Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla *L.N. 1089/39 e della L.N. 1497/39* e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria 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 e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;*
- 2) *pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura parziale degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;*

- 3) rifacimento parziale di 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 e rifacimento di pavimenti interni.
- [2] Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.
- [3] L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto nè a concessione nè ad autorizzazione.

ART.15 -MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- [1] Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla *L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni* costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, fatiscenti o collabenti degli edifici, nonchè le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.
- [2] In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonchè gli interventi comportanti anche rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- [3] La manutenzione straordinaria non è ammessa per interventi su edifici soggetti al restauro scientifico, per i quali deve essere richiesta la concessione di cui agli artt. 43 e 44 delle presenti norme.
- [4] Gli interventi di manutenzione straordinaria richiesti per edifici sottoposti dalla presente disciplina al risanamento conservativo, dovranno comunque rispettare le prescrizioni dettate al successivo art. 17.
- [5] Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di superficie utile.

- [6] Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti alla autorizzazione del Sindaco di cui al successivo art. 45.

ART.16 -RESTAURO SCIENTIFICO

- [1] 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.
- [2] 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 dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, e i chiostri;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- [3] Gli interventi di restauro scientifico sono soggetti alla concessione onerosa di cui all'art. 43 delle presenti norme ad eccezione dei casi di cui *all'art.9 della L.N. 10/77* per i quali è prescritta la concessione gratuita di cui all'art. 44 delle presenti norme.

ART.17 -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- [1] 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

[2] Nelle zone omogenee A di cui al successivo art. 50 gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono divisi nelle seguenti sottocategorie in funzione delle differenti caratteristiche delle singole unità edilizie:

1) Restauro e risanamento conservativo tipo A

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico/sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2) Restauro e risanamento conservativo tipo B

Negli edifici costituiti da più corpi edilizi di provenienza storica diversa, gli interventi di Risanamento Conservativo di tipo B, come descritti ai successivi capoversi (lettere a, b, c,d), si applicano solo alle parti originarie, nonché agli ampliamenti organici, dotati di elementi architettonici di pregio .

Limitatamente alle aggiunte successive al nucleo originario configurabili come parti incongrue e non aventi caratteristiche superfetative, in relazione alle esclusive esigenze di ricondurre ad un assetto compiuto ed armonioso l'intero edificio, potranno

essere consentiti, previo espletamento della procedura di cui al comma successivo, i seguenti interventi:

- Demolizioni dei solai, e delle coperture e loro variazioni di quota per quanto necessario ad ottenere altezze abitabili dei locali esistenti, anche in relazione a quanto disposto dalla l.r. 6 aprile 1998, n°11; l'incremento di volume geometrico dovrà essere compensato almeno da pari quantità di volume demolito nell'ambito del medesimo corpo edilizio ;

- Realizzazione di nuove aperture di dimensione e forma coerenti con quelle tipiche dell'edilizia locale .

Il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia sarà condizionato alla presenza nella relazione illustrativa che accompagna il progetto di recupero, di valutazioni che illustrino l'evoluzione storica dell'edificio, da opportuni disegni e da materiale fotografico che dovranno mettere in grado la Commissione Edilizia di pronunciarsi sulla complessiva unitarietà e coerenza formale degli interventi proposti. Si specifica inoltre che negli edifici costituiti da quattro fronti isolati, ai fini dell'applicazione delle norme successive, per fronti esterne si intendono quelle principali dove prevalgono gli accessi da spazi pubblici, privati, o di uso comune .

Il tipo di intervento prevede

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto ;
 - 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 ;
- 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 degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3) Ripristino tipologico

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Nelle zone A di cui al successivo art. 50 sottoposte a disciplina particolareggiata gli aspetti architettonici o tipologici vincolati al ripristino sono da intendersi soltanto quelli che, all'interno di una stessa unità minima di intervento, costituiscono elemento di pregio ancora riconoscibile o documentabile fatta esclusione, quindi, di tutte quelle parti prive di valore architettonico e ambientale, per le quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al successivo art. 18.

4) Demolizione

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'intorno mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere esterne al fine del risanamento formale e funzionale delle aree destinate a verde privato e verde pubblico.

5) Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

- [3] Nel caso in cui le unità edilizie per le quali la disciplina particolareggiata della zona A prevede interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, divengano irrecuperabili in seguito a processi di palese degrado o per crollo, sono consentiti unicamente interventi di ripristino tipologico ai sensi del punto 3) del precedente comma.

In casi particolari, previo parere della Commissione Edilizia e del Medico di Sanità Pubblica, è consentita l'abitabilità, in deroga alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio, dei locali con altezza non inferiore a mt. 2,70.

- [4] Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui ai precedenti punti 1, 2, 4, 5 se tesi al recupero residenziale sono soggetti ad autorizzazione di cui al successivo art. 45 ai sensi del *1° comma dell'art. 7 della legge 25/3/82 n° 94*. Gli interventi di ripristino tipologico sono soggetti alla concessione di cui all'art. 44.

ART.18 -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

[1] Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

[2] Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti, ad eccezione dei casi di cui ai successivi punti.

Nelle zone omogenee A di cui al successivo art. 50, gli interventi di ristrutturazione edilizia, in funzione delle differenti caratteristiche delle unità edilizie, sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

1) Ristrutturazione tipo A

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per gli elementi originari di particolare valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione o la riproposizione di elementi strutturali e distributivi della tipologia, fermo restando la superficie coperta esistente, la forma e la pendenza delle coperture, il rispetto dei ritmi e delle proporzioni degli elementi costituenti lo schema di orditura originario delle fronti quali finestre, logge, cornicioni, ecc.;
- la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti quali corpi scala, impianti tecnologici, igienico sanitari, collegamenti collettivi orizzontali;
- l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fissa la quota di gronda;
- la modifica della destinazione d'uso in conformità a quanto prescritto dalla disciplina particolareggiata .

2) Ristrutturazione tipo B

Il tipo di intervento prevede, a integrazione o in deroga a quanto contemplato nel precedente punto 1), le seguenti opere atte ad ottenere il miglioramento degli standards abitativi degli edifici:

- il risanamento delle unità edilizie mediante demolizione e ricostruzione delle parti strutturali degradate e non recuperabili, con il mantenimento della forma e dei rapporti di copertura preesistenti salvo i casi di ampliamento successivamente ammessi ;
- l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi prescritti dal Regolamento Edilizio vigente per ogni singola categoria di locale, anche

con l'innalzamento della quota di gronda; l'altezza del fabbricato dovrà essere rapportata a quella degli edifici circostanti e non potrà comunque superare il numero dei piani utili preesistenti al momento dell'adozione della presente Variante Generale;

- l'adeguamento igienico e funzionale delle unità abitative comportante aumento del volume geometrico preesistente esclusivamente nei seguenti casi:

a) per la realizzazione dei servizi igienico - sanitari di superficie non superiore a mq. 6, qualora sia comprovata l'impossibilità tecnica o funzionale di reperire tali spazi all'interno dei fabbricati esistenti;

b) per l'adeguamento dimensionale di unità immobiliari aventi un volume geometrico vuoto per pieno inferiore a mc. 200, che possono essere comunque ampliate fino a tale soglia in aggiunta alla superficie destinata all'adeguamento igienico di cui al precedente punto a);

Ogni ampliamento è consentito solo sul fronte secondario degli edifici, e dovrà avvenire in conformità alle norme relative alle distanze dai confini e dai fabbricati di cui al precedente art. 10 e sempre nel rispetto dei caratteri ambientali esistenti nella zona omogenea.

In ogni caso di ampliamento non si potrà essere superare il rapporto di copertura del 70% verificato complessivamente sul lotto di pertinenza dell'unità edilizia.

3) Ripristino edilizio

Il tipo di intervento prevede:

- la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato;
- il cambiamento della destinazione d'uso in conformità a quanto prescritto dal P.R.G.;
- la dotazione di autorimesse o di parcheggi nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione;
- la cessione o la monetizzazione, a parere dell'Amministrazione Comunale, di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

[3] Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione onerosa di cui all'art. 42 delle presenti norme ad eccezione dei casi di cui *all'art. 9 della L.N. n° 10/77* per i quali è prescritta la concessione gratuita di cui all'art. 44 delle presenti norme.

ART.19 -DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

- [1] Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi , nel rispetto della preesistente maglia viaria.
- [2] L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto alla autorizzazione di cui all'art. 44 delle presenti norme.
- [3] L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto alla concessione edilizia di cui all'art. 43 delle presenti norme e l'edificio sarà realizzato in coerenza con le caratteristiche fissate dal P.R.G. e dalle presenti norme.

ART.20 -NUOVA EDIFICAZIONE

- [1] L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Il tipo di intervento comprende anche:

- a) l'ampliamento - inteso come aumento dell'estensione e delle dimensioni orizzontali di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
 - b) la sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
 - c) l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta concessione.
- [2] L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione onerosa di cui all'art. 43 delle presenti norme, ad eccezione dei casi di cui *all'art. 9 della L.N. 10/77* per i quali è prescritta la concessione gratuita di cui all'art. 44 delle presenti norme.

ART. 21 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

- [1] L'intervento di variazione della destinazione d'uso consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, all'uso o alla funzione esistente di una unità immobiliare, di un intero edificio o di un'area
- [2] La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare é quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso é definita dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento

dell'immobile; solo in assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

- [3] Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun specifico procedimento abilitativo, gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non comportino opere edilizie, non interessino più del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare e non superino i 30 mq. per ogni unità immobiliare. I locali oggetto di trasformazione d'uso dovranno possedere le caratteristiche prescritte dal regolamento edilizio .
- [4] L'intervento di variazione di destinazione d'uso è sottoposto sempre a concessione edilizia quando il mutamento comporta la realizzazione di opere edilizie .
- [5] L'intervento di variazione di destinazione d'uso è sottoposto ad autorizzazione del Sindaco quando riguardi variazioni non connesse a trasformazioni fisiche che implicino però variazioni degli standards urbanistici di cui all' art. 46 della legge regionale 47/78 e s.m. . In questo caso il rilascio dell'autorizzazione é subordinato soltanto alla verifica del reperimento degli standards urbanistici ed al versamento del conguaglio degli oneri come stabilito dall'art. 2 della legge regionale 46/88 e s. m. L'autorizzazione é comunque richiesta quando le variazioni d'uso pur non alterando gli standards urbanistici, interessano unità immobiliari o interi edifici ricadenti in zona omogenea A e che siano sottoposti dalla specifica disciplina particolareggiata ad interventi di Restauro e di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A e B.
- [6] L'intervento di variazione della destinazione d'uso, non comportante opere edilizie, non è sottoposto ad alcuna pratica autorizzativa quando il mutamento comporta il passaggio tra funzioni appartenenti alla medesima categoria di carico urbanistico o il passaggio da una categoria di carico urbanistico più alto ad una categoria di carico urbanistico più basso come quantificato al successivo articolo 48.
- [7] Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone urbanistiche sono specificate negli articoli successivi.
- [8] La disciplina della variazione della destinazione d'uso é regolata, per quanto non definito ai precedenti commi, dalla legge regionale n° 46/88 e successive modifiche ed integrazioni.

ART.22 -NUOVO IMPIANTO

- [1] L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G. e in particolare:
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - realizzazione di edifici destinati a residenza e/o attività produttive;
 - opere accessorie di arredo urbano.
- [2] L'intervento di nuovo impianto è soggetto alla approvazione preventiva di P.U.E. di cui al successivo Capitolo IV.

ART.23 -ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

- [1] Comprende gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionali competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas, Aziende Municipalizzate e altri Enti Pubblici non territoriali quali l'Enel e la Sip, le Aziende concessionarie ai pubblici servizi (gas, acqua, ecc.), nonché le opere poste in essere per iniziativa di enti privati, purchè dirette ad una finalità di ordine generale.
- [2] Comprende inoltre il complesso delle opere necessarie per la urbanizzazione di nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G.
- [3] Gli interventi di cui al primo e secondo comma sono soggetti alla concessione gratuita di cui all'art. 44 delle presenti norme.

ART.24 -USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

- [1] Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per la ricerca o lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.
- [2] Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionali competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.
- [3] Ferme restando le vigenti norme legislative, ogni intervento compreso in questa categoria è soggetto ad un'autorizzazione, da parte dell'Autorità Comunale, che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale.

ART. 25 - INTERVENTI COORDINATI DI RISANAMENTO GEOLOGICO

Consiste nella realizzazione di rami drenanti come da schema allegato da realizzarsi lungo gli assi viari previsti nell'ambito dell'urbanizzazione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata, finalizzati al conseguimento dei seguenti scopi:

- 1) Evitare che i drenaggi realizzati nei singoli lotti, non essendo collegati tra di loro, lascino delle sottili fasce in cui l'acqua, che solitamente risiede nei primi due metri di copertura, possa defluire a valle, senza essere intercettata.
- 2) Agevolare la disidratazione della copertura imbibita d'acqua, in modo da provocare più rapidi assestamenti dei terreni interessati alle nuove costruzioni.
- 3) Migliorare la stabilità dei terreni sottostanti a quelli attualmente interessati alle lottizzazioni.
- 4) Fissare una tipologia di realizzazione dei dreni, in modo che si eviti di impiegare, come materiale drenante, le grosse pezzature rocciose, che in tempi brevi tendono a impregnarsi di fanghi ed argille, perdendo completamente la loro funzione drenante.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART.26 -PIANI URBANISTICI ESECUTIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

- [1] Il P.R.G. si attua mediante interventi urbanistici preventivi, sulle zone espressamente individuate dal Piano, o mediante interventi edilizi diretti nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente e delle prescrizioni del P.R.G.
- [2] Sono interventi urbanistici esecutivi :
- *i piani particolareggiati di iniziativa pubblica;*
 - *i piani per l'edilizia economica e popolare;*
 - *i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi;*
 - *i piani di recupero di iniziativa pubblica;*
 - *i piani particolareggiati di iniziativa privata;*
 - *i piani di recupero di iniziativa privata*

- [3] Sono interventi edilizi diretti:
- *la concessione onerosa;*
 - *la concessione convenzionata;*
 - *la concessione gratuita;*
 - *l'autorizzazione del Sindaco.*

ART.27 -PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

- [1] Il P.P. di iniziativa pubblica si applica, *ai sensi della L.N. 17/8/42 n° 1150 e della L.R. 7/12/78 n° 47*, nell'ambito delle aree e degli edifici individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.
- [2] L'Amministrazione Comunale, può, con apposita deliberazione, invitare i proprietari delle aree soggette a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a redigere i progetti relativi alle aree in oggetto.
- [3] Dopo aver preso visione delle proposte progettuali e sentito il parere preventivo della Commissione Edilizia, l'Amministrazione Comunale potrà concedere la delega alla predisposizione di un Piano Particolareggiato Convenzionato di Iniziativa Privata il quale dovrà attenersi alle disposizioni di cui al successivo art. 37.

ART.28 -FORMAZIONE, APPROVAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

- [1] Il piano particolareggiato dopo la sua adozione, è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.
- [2] Chiunque può prendere visione del piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
- [3] I proprietari di immobili interessati al piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
- [4] Il consiglio comunale sentito il parere della commissione edilizia, decide sulle osservazioni e sulle opposizioni ed approva il piano entro e non oltre 120 gg. dalla scadenza del termine di 30 gg. indicato nel precedente comma. Con la medesima delibera, che diviene esecutiva ai sensi della *legge 20/2/1953 n° 62*, è indicato il termine per l'attuazione del piano non superiore ai dieci anni . Dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali debbono essere iniziate e ultimate le espropriazioni.

- [5] La delibera comunale di approvazione deve essere pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune entro 30 gg. dalla data di comunicazione al Comune dell'esecutività. Entro il medesimo termine la delibera deve essere notificata a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel Piano. La delibera deve essere pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- [6] Nei casi contemplati dall'art. 3 comma 1° della legge regionale n° 46/88 si seguiranno le procedure previste dai punti 2/3/4 del medesimo articolo.

ART.29 -ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

- [1] Per l'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica, il Comune, mediante deliberazione consiliare, può autorizzare od invitare soggetti privati singoli o associati a predisporre dei progetti per la realizzazione degli interventi previsti dal piano stesso.
- [2] Il Comune fissa ai proprietari delle aree e degli immobili interessati un termine per la presentazione dei progetti per gli interventi previsti dal piano particolareggiato. Tali progetti vengono approvati dal Consiglio Comunale previa stipula di una convenzione con i proprietari o gli aventi titolo. Tale convenzione deve prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita entro determinati termini, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonchè:
 - 1) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli altri elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - 2) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - 3) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonchè delle opere di urbanizzazione;
 - 4) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonchè per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto d'intervento.
- [3] Decorso il termine fissato per la presentazione dei progetti il Comune, fissato un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo ove non sia possibile l'accordo bonario avvierà l'espropriazione. Sulle aree ed immobili in tal modo espropriati il Comune con atto deliberativo del Consiglio Comunale decide di eseguire

direttamente i lavori oppure di autorizzare, in base a regolari bandi di concorso, soggetti privati alla realizzazione, a ciò invitati in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale. Quest'ultima deliberazione può anche essere inserita nell'atto deliberativo con cui si bandisce il concorso.

- [4] L'assegnazione ai privati di cui al comma precedente si perfeziona a mezzo di convenzione la quale dovrà contenere, oltre agli elementi di cui al secondo comma precedente, anche i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione ai sensi della vigente legislazione regionale.
- [5] L'autorizzazione ai privati di cui al precedente terzo comma è subordinata al pagamento da parte dei medesimi di un importo pari al costo di acquisizione delle aree e degli immobili nonchè al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate.

ART.30 -CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE E DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

- [1] Nelle zone residenziali l'attuazione dei P.P. d'iniziativa pubblica, di cui al precedente art. 29 , (da parte di soggetti privati) , è subordinata alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere limitatamente agli edifici di tipo residenziale, oltre agli elementi di cui al successivo art. 41 anche le seguenti indicazioni:
 - a) l'individuazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonchè delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) la determinazione del canone di locazione in misura non superiore al 3% del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.
- [2] I prezzi di cessione e i canoni di locazione, determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma del presente articolo, sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
- [3] Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.
- [4] Nelle zone produttive i contenuti di cui ai punti a), b), c), d) saranno valutati, nel rispetto delle leggi vigenti, all'interno di una convenzione tipo predisposta dal Consiglio Comunale e di volta in volta stipulata con i privati attuatori.

ART.31 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (P.E.E.P.)

- [1] Il P.E.E.P. si applica di norma nelle zone destinate dal P.R.G. a edilizia residenziale nonchè nelle zone edificate, ivi compresi i centri storici, su immobili o parti di essi ai sensi della *L.N. 865/71 e della L.R. 47/78*.
- [2] Il dimensionamento del P.E.E.P. non può eccedere il 70% del fabbisogno di edilizia abitativa calcolato per il decennio successivo alla adozione.
- [3] Per la formazione e l'approvazione del piano per l'edilizia economica e popolare e delle relative varianti si seguono le procedure di cui *all'art. 21 della L.R. 47/78*.
- [4] Le varianti al P.E.E.P. che lo riducono o che modificano il P.R.G. devono essere preventivamente autorizzate dalla Giunta della Regione Emilia Romagna.
- [5] Nei casi contemplati dall'*art. 3 comma 1° della legge regionale n° 46/88* si seguiranno le procedure previste dai punti 2/3/4 del medesimo articolo.

ART.32 -PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

- [1] Il P.I.P. si applica, ai sensi della *legge n° 865/71 e della L.R. 47/78* nelle nuove zone produttive, artigianali, industriali, commerciali e turistiche individuate nelle tavole di Piano e obbligatoriamente nelle aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi industriali, commerciali all'ingrosso e turistici di interesse comprensoriale.
- [2] Ai fini dell'applicazione *dell'art. 27 della legge 865/71* per insediamenti produttivi si intendono quelli destinati alle seguenti attività:
 - a) industriali e artigianali;
 - b) turistiche ivi comprese quelle alberghiere ed campeggio;
 - c) commerciali previste dal piano di adeguamento della rete distributiva;
 - d) di trasformazione dei prodotti agricoli ivi compresi i caseifici, gli allevamenti industriali, le cantine sociali;
 - e) di estrazione di cave torbiere di cui alla *legge regionale 26/1/1976 n° 8 e successive modificazioni*;
 - f) di distribuzione dei carburanti.
- [3] Le procedure per la formazione e l'approvazione dei P.I.P. sono quelle previste *all'art. 21 della L.R. 47/78.e l'attuazione è regolata dall'art. 27 della L.N. 865/71 e dall'art. 24 L.R. 47/78*.

ART.33 -PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

- [1] I piani di recupero di iniziativa pubblica sono individuati con apposita deliberazione Consigliare nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- [2] Nelle aree e negli immobili compresi all'interno dei piani, il rilascio della concessione è subordinato alla redazione del Piano di recupero, ai sensi *dell'art .28 L.N. 457/78*, che prevede la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuando le unità minime d'intervento.

ART.34 -PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA, CARATTERI GENERALI

- [1] Il piano di recupero di iniziativa pubblica è approvato secondo le modalità di cui al successivo articolo, nell'ambito delle aree ad esso sottoposte, entro tre anni dalla sua individuazione, ed attua, in quanto strumento urbanistico esecutivo, le previsioni del P.R.G..
- [2] Il Piano di Recupero e l'originaria individuazione di cui al precedente art. 33 - 1° comma, decadono alla scadenza dei termini di cui al precedente comma o, comunque, nel caso in cui l'approvazione del Piano non divenga esecutiva entro 4 anni dalla sua individuazione. In tal caso, per gli edifici compresi nel Piano di Recupero varranno le modalità di intervento relative alle zone omogenee del P.R.G. nelle quali sono inseriti.

ART.35 -FORMAZIONE, APPROVAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

- [1] Il Piano di recupero dopo la sua adozione é depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 30 gg. consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.
- [2] Chiunque può prendere visione del piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 gg. successivi alla data del compiuto deposito.
- [3] I proprietari di immobili interessati dal piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 gg. successivi alla data del compiuto deposito.
- [4] Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, decide sulle osservazioni e sulle opposizioni ed approva il piano entro e non oltre 120 gg. dalla scadenza del termine di 30 gg. indicato nel precedente comma. Con la medesima delibera che diviene esecutiva ai sensi della *legge 10/2/1953 n° 62* è indicato il termine per l'attuazione del piano non superiore ai 10 anni. Dovranno essere

indicati altresì i termini entro i quali debbono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.

- [5] La delibera comunale di approvazione deve essere pubblicata all'Albo Pretorio del Comune entro 30 gg. dalla data di comunicazione al Comune dell'esecutività. Entro il medesimo termine la delibera deve essere notificata a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel Piano. La delibera deve essere pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- [6] Nei casi contemplati dall'*art. 3 comma 1° della legge regionale n° 46/88* si seguiranno le procedure previste dai punti 2/3/4 del medesimo articolo.

ART.36 -ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

- [1] I Piani di recupero di Iniziativa Pubblica sono attuati direttamente dal Comune o dai proprietari singoli o riuniti in consorzio.
- [2] L'attuazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale avviene nei seguenti casi:
 - a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui *all'art. 1, lettera a) della Legge n° 457/78* anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
 - b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni ;
 - c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi .
- [3] L'esproprio può aver luogo dopo che il comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di Recupero con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad 1 anno.
- [4] Qualora il Comune non intenda intervenire in prima persona all'attuazione del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica secondo le procedure di cui al precedente comma, in sede di approvazione del medesimo ed in funzione della sua complessità e della dimensione dei suoi perimetri, procede alla formazione di comparti funzionali di attuazione delle previsioni di Piano.
- [5] Formato il comparto ai sensi *dell'art. 22 della Legge n° 1150 del 17/8/42* , il Sindaco invita i proprietari a dichiarare entro un termine fissato all'atto di notifica se intendono procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio al recupero degli immobili o delle aree in esso compresi secondo le

prescrizioni del Piano di Recupero impegnandosi ad iniziare i lavori non oltre i termini di cui al precedente terzo comma.

- [6] A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione, effettuata dall'Amministrazione Comunale, delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.
- [7] La realizzazione delle opere sarà condizionata alla stipula di una convenzione la quale dovrà prevedere il rispetto delle prescrizioni urbanistiche in merito alle eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli specifici contenuti edilizi e di procedura, di cui al successivo art. 39.
- [8] Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica di cui al precedente II° comma, il Comune procederà all'espropriazione del comparto e con apposito atto deliberativo deciderà di eseguire direttamente i lavori oppure di autorizzare in base a regolari bandi di concorso soggetti privati interessati alla realizzazione degli interventi. Inutilmente espletate le procedure del concorso, la realizzazione può essere affidata a soggetti privati a ciò invitati in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale. Quest'ultima decisione può anche essere inserita nell'atto deliberativo con cui si bandisce il concorso.
- [9] L'assegnazione ai privati di cui al comma precedente è subordinata alla stipula della convenzione di cui al successivo art. 39 ed al pagamento di un importo pari al costo di acquisizione delle aree e degli immobili nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate.

ART.37 -PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

- [1] I piani Particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.
- [2] Il Comune, con deliberazione consiliare, invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato.
- [3] Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito, i proprietari dovranno predisporre il progetto del piano nonché lo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, di cui all'art. 38 delle presenti norme.
- [4] Qualora nelle zone soggette al Piano Urbanistico Esecutivo l'area minima di intervento sia costituita da più proprietà, è possibile adottare ed attuare il piano particolareggiato di iniziativa privata anche limitatamente a parte delle proprietà

comprese nell'intervento, in coerenza con quanto stabilito dalla delibera del Consiglio comunale n°28 del 14/05/1998 , purchè:

- 1) l'area sottoposta a Piano Particolareggiato rappresenti uno stralcio funzionale ed autonomo ;
- 2) venga prevista la cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria in proporzione alle dimensioni della superficie territoriale compresa nello stralcio funzionale;
- 3) venga prevista l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti allo stralcio funzionale con caratteristiche tali da non compromettere un razionale utilizzo urbanistico delle aree rimanenti.

Il Consiglio Comunale si riserva di valutare tramite il parere della Commissione Edilizia la funzionalità dello stralcio proposto .

- [5] Il Piano, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 gg. consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione.
- [6] Chiunque può presentare osservazioni al piano entro e non oltre 30 gg. dal compiuto deposito; i proprietari direttamente interessati possono presentare, nello stesso termine, le opposizioni al piano stesso.
- [7] Il Consiglio Circostrizionale esprime il proprio parere entro il termine di 30 gg. dal ricevimento del piano; decorso tale termine il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, procede ai successivi adempimenti.
- [8] Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.59 della L.N. 62/53 e sia stata stipulata, con i proprietari o gli aventi titolo, la convenzione di cui all'art. 38 e assolte le formalità della sua registrazione e trascrizione.
- [9] Se entro i termini stabiliti i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere all'interno di detti perimetri, attraverso il Piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica.
- [10] Nei casi contemplati dall'art. 3 comma 1° della legge regionale n° 46/88 si seguiranno le procedure previste dai punti 2/3/4 del medesimo articolo.

ART.38 -FORMAZIONE, APPROVAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

- [1] I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposta di Piano di Recupero.
- [2] Il Piano di Recupero di iniziativa privata, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale viene depositato per 30 gg. consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni entro e non oltre 30 gg. dal compiuto deposito. I proprietari direttamente interessati possono presentare opposizione al piano entro e non oltre 30 gg. dal compiuto deposito.
- [3] Il Consiglio Comunale procede ai successivi adempimenti sentita la Commissione Edilizia. La delibera di approvazione diviene esecutiva *ai sensi della legge 10/2/53 n° 62*. Con la medesima delibera il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e le opposizioni.
- [4] Nei casi contemplati dall'art. 3 comma 1° della legge regionale n° 46/88 si seguiranno le procedure previste dai punti 2/3/4 del medesimo articolo.

ART.39 -CONVENZIONI URBANISTICHE

- [1] La convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale relativa ai P.U.E. di iniziativa privata deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione.
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - c) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - d) i tempi di realizzazione delle fasi di intervento e le modalità tecniche funzionali alla autonomia delle fasi stesse;
 - e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonchè delle opere di urbanizzazione;
 - f) le sanzioni convenzionali a carico dei concessionari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonchè per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal Piano.

ART.40 -ELEMENTI DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO
REGOLATORE GENERALE

[1] I Piani Particolareggiati di cui alle presenti norme devono contenere i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione con l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, relativamente al numero degli abitanti o degli addetti insediabili, con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2000 nonchè l'elenco catastale delle proprietà e nel caso dei piani particolareggiati pubblici l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona prima e dopo l'intervento con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello ;
- e) stato di fatto contenente tra l'altro:
 - 1) il rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose;
 - 2) costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - 3) elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - 4) viabilità e toponomastica ;
 - 5) altri eventuali vincoli;
- f) documentazione fotografica del terreno con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1: 500 oppure 1:1000 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per soste e parcheggio;
- h) indicazione eventuale di prescrizioni planivolumetriche e funzionali quali sezioni, profili, tipologie edilizie, destinazioni d'uso, ecc.;
- i) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica) con relativa previsione di spesa;

- l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine con relativa previsione di spesa;
- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 84;
- p) dichiarazione del Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n° 1497.
 - all'interno di zone soggette al vincolo idrogeologico/forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica.

[2] Per i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui *all'art.4 della legge 18/4/1962 n° 167 e all'art. 27 quarto comma della legge 22/10/1971 n° 865.*

[3] I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, ed i Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica possono limitarsi agli elementi di cui alle lettere a), b), c), d), g), h), i), l), m), n), o) del presente articolo oltre a quelli stabiliti dalla legislazione statale.

ART.41 -AREE DI URBANIZZAZIONE

[1] Nelle zone residenziali di espansione le aree di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 8 sono quantificate al fine della loro previsione nell'ambito dei P.U.E. secondo il rapporto mq./abitanti insediabili convenzionali. Per il calcolo degli abitanti insediabili convenzionali si procederà attribuendo a ciascuna stanza una volumetria di 130 mc. e si applicherà un indice di affollamento uguale a 0,75 abitanti / stanza. Il n° di abitanti insediabili risulterà quindi

dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{abitanti} = (\text{Vol. max costruibile} : 130) \times 0,75$$

[2] Le aree di urbanizzazione sono così quantificate:

1) aree di urbanizzazione primaria:

- *strade: secondo progetto;*

- *parcheggi pubblici e spazi di sosta nella misura complessiva di mq. 3 x ab. convenzionale insediabile*
- *spazi di verde alberato nella misura complessiva di mq. 4 x ab. convenzionale insediabile*

2) aree di urbanizzazione secondaria:

- *aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne nella misura complessiva di mq.6 per abitante convenzionale insediabile;*
- *i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura di mq.2,8 per abitante convenzionale insediabile;*
- *le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di mq.1,2 per abitante convenzionale insediabile;*
- *gli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport nella misura di mq. 8 per abitante convenzionale insediabile;*

- [3] Per quanto riguarda la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, si ritiene che il Comune in luogo di essa, possa convenire con il privato il pagamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, almeno in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti, come ad esempio nella ipotesi in cui il privato sia tenuto a realizzare una parte soltanto delle opere. Come pure potrà convenirsi che, il luogo della cessione parziale di aree per singole opere, vengano cedute integralmente - sempre per la quota corrispondente - le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere. Si fa presente inoltre che la monetizzazione è ammessa unicamente nel caso che risultino già acquisite le quantità minime di standard prescritte dalla vigente legislazione statale e regionale.
- [4] Nei P.U.E. relativi ad insediamenti produttivi le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità non possono essere inferiori al 15 % della superficie territoriale (St) di tali insediamenti di cui il 5 % per parcheggio di urbanizzazione primaria, il 5% destinato a verde di urbanizzazione primaria, e il restante 5 % per verde pubblico e attività collettive di urbanizzazione secondaria.
- [5] Nei P.U.E. che prevedono insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici o privati, le aree da cedere non possono essere inferiori a mq. 100 (di cui mq.40 per parcheggi pubblici di urbanizzazione. primaria, mq. 20 di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione primaria e 40 mq. di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione secondaria), per ogni 100 mq. di superficie utile (Su) destinata a tali attività.

- [6] Nel caso in cui l'ubicazione delle aree di cui ai precedenti commi sia individuata dalle planimetrie di P.R.G., le eventuali eccedenze, rispetto alla quantità minima di cui ai commi precedenti, saranno valutate nel computo degli oneri di urbanizzazione ed eventualmente dei contributi sul costo di costruzione. La quantità di aree in difetto rispetto ai minimi di legge saranno invece localizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale.
- [7] E' concessa la possibilità di cessione al comune di aree per l'urbanizzazione secondaria anche al di fuori della superficie territoriale del P.U.E. purchè tali aree siano destinate dal P.R.G. ai servizi pubblici di cui all'ottavo comma dell'Art. 8 delle presenti norme di attuazione.
- Le aree di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate e cedute all'esterno del comparto sottoposto a P.U.E. esclusivamente qualora la superficie territoriale sia inferiore a mq. 6.000 e comunque esista contiguità tra gli spazi pubblici ceduti e l'area lottizzata.

ART.42 -INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- [1] In tutte le zone di territorio comunale ove non sia prescritto il Piano Urbanistico Esecutivo ed in quelle disciplinate da piani esecutivi approvati, il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di:
- concessione onerosa o convenzionata di cui al successivo art. 43;
 - concessione gratuita di cui al successivo art. 44;
 - autorizzazione di cui al successivo art. 45.
- [2] L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle seguenti norme.
- [3] Per gli interventi edilizi diretti il rilascio della concessione sia onerosa che gratuita é subordinato all'osservanza delle prescrizioni relative a indagini geotecniche e/o geofisiche da effettuare secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 85 delle presenti norme.

ART.43 -CONCESSIONE ONEROSA E CONVENZIONATA

[1] Nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto, i lavori vanno autorizzati tramite concessione edilizia che deve prevedere, tra l'altro:

- 1) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie utile edificabile, determinati ai sensi *dell'art.5 della L.N. 10/77* ovvero, qualora dette spese vengano coperte in tutto o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- 2) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi *dell'art. 6 della L.N. 10/77*;
- 3) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 4) l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;
- 5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla concessione.

[2] Nei casi di cui *agli artt. 7 e 9 punto b) (limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia) della L.N. 10/77*, il contributo di cui al punto 2 del comma precedente è sostituibile dall'impegno assunto dal concessionario a mezzo di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale in conformità alla convenzione tipo regionale.

ART.44 -CONCESSIONE GRATUITA

[1] Nelle ipotesi previste *dall'art. 9 della L.N. 10/77 escluso il punto b)* la concessione edilizia è rilasciata a titolo gratuito e deve prevedere tra l'altro:

- 1) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 2) l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;
- 3) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella concessione.

ART.45 -AUTORIZZAZIONE

- [1] Per gli interventi di cui ai precedenti artt. 15, 17, punti 1 e 2 in caso di recupero abitativo, l'esecuzione dei lavori è soggetta ad autorizzazione del Sindaco che deve contenere, tra l'altro, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso, nonché, se del caso, l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso imposte dalle norme del P.R.G.
- [2] Sono altresì soggetti ad autorizzazione del Sindaco ai sensi *dell'art. 7 legge n° 94 del 25/3/1982*, gli interventi come elencati dall'art. 3 del Vigente Regolamento Edilizio.

TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO V - DISCIPLINA DEGLI USI

ART.46 -DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

- [1] Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie;
 - P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria;
 - P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;
 - P3 - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici.
- [2] La misura dello standard è espressa in mq. di superficie in rapporto alla superficie utile (Su) destinata allo specifico uso. La relativa superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta, sia dagli spazi di manovra (corselli). Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da 1 posto auto (12,5 mq. al netto di eventuali corselli).
- [3] I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno cedute gratuitamente al Comune, all'atto del rilascio della concessione e attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.

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, ma fuori dalla sede

stradale e comunque nelle immediate adiacenze ed al diretto servizio delle attività insediate.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo sarà l'intervento stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1.

L'entità dei parcheggi di urbanizzazione primaria di tipo P1 è fissata in rapporto ai diversi usi del territorio ed in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione.

[4] I parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse più generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

[5] I parcheggi e le autorimesse P3 a servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio come previsto dalla legge n°122 /1989.

L'entità dei parcheggi privati di tipo P3 viene fissata in rapporto ai diversi usi del territorio ed in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione. La normativa degli strumenti urbanistici preventivi potrà aumentare gli standard minimi fissati dalle presenti norme.

ART.47 -CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI URBANI

[1] Gli usi urbani definiti nei successivi articoli costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste per le varie zone.

[2] Nelle zone da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo, ove non venga stabilita dal presente PRG la percentuale minima di Su da destinare a determinati usi, la scelta fra quelli previsti è demandata dai singoli piani attuativi.

[3] Oltre alla descrizione specifica dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di essi , le dotazioni (o standard) minime di parcheggi (P) richieste dalle presenti norme quale condizione per consentire gli interventi secondo le caratteristiche descritte al precedente art. 46.

[4] Le dotazioni P1 e P3 sono distintamente previste per tipi di intervento, come segue:

A - interventi di nuova costruzione (i parcheggi P1 vanno calcolati in rapporto alla volumetria massima edificabile sul lotto oggetto di intervento edilizio) .

B - Interventi di recupero (i P3 sono dovuti solo per la destinazione residenziale, se trattasi di ristrutturazione di interi edifici di tipo plurifamiliare, o di interventi

di ripristino edilizio; i P1 sono dovuti o monetizzati in caso di interventi di ripristino edilizio).

- [5] Per tutti gli interventi che comportino aumento di Su è prescritta la dotazione dello standard di tipo A dei parcheggi di tipo P1 per la parte di Su in aumento, ad eccezione degli ampliamenti "una tantum" consentiti dal PRG. Qualora la superficie risultante del parcheggio non sia sufficiente a garantire un posto macchina (mq. 12,50) o la conformazione del lotto ne impedisca la individuazione si procederà alla sua monetizzazione (per una somma corrispondente al valore di mercato) finalizzata ad una nuova localizzazione secondo criteri definiti dall'Amministrazione Comunale.
- [6] Per tutti gli interventi di recupero diversi da quelli indicati al precedente punto B, così come per gli interventi di ampliamento "una tantum", non è richiesto il rispetto degli standard specifici di cui sopra.
- [7] Le disposizioni relative al rispetto degli standard previsti per i diversi usi del territorio non si applicano all'interno della zona A del centro storico.

ART. 48 - USI URBANI

- [1] Nelle descrizioni che seguono vengono indicate le funzioni e relativi spazi fondamentali di un determinato uso. E' inteso che ad essi sono associate funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli usi medesimi (residenza: autorimesse, cantine, scale, androni, e simili; attività commerciali: magazzini, spazi tecnici, esposizioni; attività produttive ed economiche in genere: mense, depositi, servizi, e simili).
- [2] Sono altresì da intendersi nell'uso principale le funzioni complementari, anche se appartenenti ad altre categorie, purchè le medesime funzioni siano strettamente necessarie allo svolgimento della funzione fondamentale e come tale ad essa collegate (ad esempio: pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona).
- [3] Ad ogni uso viene attribuito il relativo carico urbanistico Cu in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, evidenziato ai successivi commi.
Il carico urbanistico Cu é articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico), M (Medio Carico urbanistico), A (Alto Carico urbanistico).
- [4] Le funzioni insediabili si suddividono nelle seguenti categorie:

A : FUNZIONE ABITATIVA

U1 - Abitazioni singole e abitazioni collettive (Cu B)

B : FUNZIONI DIREZIONALI E DI SERVIZIO

Usi di tipo diffusivo:

U2 - Commercio diffuso (Cu M)

U3 - Pubblici esercizi (Cu M)

U4 - Usi vari di tipo diffusivo (Cu B)

U5 - Funzioni direzionali, funzioni assicurative (Cu A)

Attrezzature di servizio private:

U6 - Artigianato di servizio (Cu B)

U7 - Commercio all'ingrosso e magazzini (Cu A)

U8 - Stazioni di servizio e distributori carburanti (Cu M)

U9 - Artigianato di servizio all'auto (Cu M)

Attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico (Cu A)

U10 - Scuole dell'obbligo

U11 - Attrezzature per lo sport

U12 - Attrezzature per lo sport scoperte

U13 - Attrezzature per il verde

U14 - Attrezzature di interesse comune

U15 - Sedi istituzionali - Amministrative

U16 - Servizi religiosi

U17 - Attrezzature socio - sanitarie

U18 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

U19 - Artigianato produttivo, ed industria manifatturiera e di trasformazione dei prodotti agricoli non in zona agricola (Cu M)

D - FUNZIONI AGRICOLE

A1 - Uso agricolo aziendale (Cu nullo)

A2 - Uso agricolo complementare (Cu nullo)

A3 - Allevamenti industriali (Cu M)

A4 - Serre e coltivazioni industriali (Cu nullo)

E - FUNZIONI SPECIALI

U20 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo (Cu A)

[5] La dotazione di parcheggi P1 e P3 è stabilita per ciascuna funzione in relazione ai vari tipi di intervento, secondo le seguenti quantità riferite per i parcheggi P1 agli

abitanti massimi insediabili nel lotto, calcolati come all'art. 41, e per i parcheggi P3 alla volumetria residenziale effettivamente richiesta in concessione edilizia.

A - FUNZIONE ABITATIVA

U1 abitazioni singole e collettive

tipo di intervento A: P1 = 5,00 mq./abit.

P3 = 1,00 mq./10 mc.

tipo di intervento B P1 = 3,00 mq/30 mq. SU

P3 = 1,00 mq./10 mc

B - FUNZIONI DI SERVIZIO

U2 - Commercio diffuso

Sono compresi in questo uso: attività commerciali al dettaglio ed esposizioni merceologiche .

Per attività commerciali al dettaglio si intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extralimentare al minuto (con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso), compresi gli spazi per esposizioni anche se autonomi. Tali esercizi si suddividono in :

- Esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a mq.150;

- Medio piccole strutture commerciali di tipo alimentare e non con superficie di vendita compresa tra mq. 150 e mq. 800.

Per esposizioni merceologiche si intendono: esposizioni, mostre e simili.

Gli esercizi di vicinato dovranno rispettare le seguenti dotazioni :

Tipo di intervento A: P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 20 mq./100 mq. Su

Le medio piccole strutture commerciali di tipo alimentare dovranno rispettare le seguenti dotazioni

Tipo di intervento A: P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 25mq./12mq. di Sv

Le medio piccole strutture commerciali di tipo extraalimentare dovranno rispettare le seguenti dotazioni

Tipo di intervento A: P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 25mq./25mq. di Sv

U3 - Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi si intendono ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.

Tipo di intervento A: P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 15 mq./100 mq. Su

U4 - Usi vari di tipo diffusivo

In questo uso si intendono compresi usi terziari di piccole dimensioni (uffici, ambulatori, attività di servizio e simili inferiori a mq. 100 di Su) generalmente integrati nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale ed insediate in modo diffuso in organismi edilizi (edifici) non caratterizzati tipologicamente.

Uffici e studi professionali

Tipo di intervento A: P1 = 20 mq./100 mq. Su

P3 = 30 mq./100 mq. Su

Attività culturali, ricreative e simili

Tipo di intervento A: P1 = 30 mq./100 mq. Su

P3 = 15 mq./100 mq. Su

U5 - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

In questo uso si intendono compresi usi terziari di medie e grandi dimensioni (superiori a mq. 100 di Su) insediate anche in organismi edilizi autonomi e caratterizzati tipologicamente.

Tipo di intervento A: P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 30 mq./100 mq. Su

U6 - Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere (escluso l'artigianato di servizio all'auto).

Tipo di intervento A: P1 = 30 mq./100 mq. Su

P3 = 20 mq./100 mq. Su

U7 - Commercio all'ingrosso e magazzini

Per commercio all'ingrosso e magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce e strutture per funzioni doganali autonomamente organizzati. Tale uso è finalizzato alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

E' ammessa una superficie ad uso abitativo per un massimo di 150 mq. di Su per ogni azienda, a condizione che la superficie utile dell'azienda stessa non sia inferiore ai 400 mq. al netto di tale alloggio.

Tipo di intervento A: P1 = 5 mq./100 mq. Su

P3 = 10 mq./100 mq. Su

Tipo di intervento B: P3 = 20 mq./100 mq. Su

U8 - Stazioni di servizio e distributori carburanti

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, con l'esclusione della distribuzione del gas metano. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

Per gli impianti esistenti, nelle zone di PRG in cui tale uso è compatibile, è consentita l'installazione di box prefabbricati per il ricovero degli addetti e relativi servizi, nella misura massima di 30 mq. di Su, nonché la realizzazione di una pensilina a copertura dell'impianto stesso.

La Su di cui sopra non viene computata ai fini dell'indice di utilizzazione.

Tipo di intervento A: P3 = 100 mq./100 mq. Su

U9 - Artigianato di servizio all'auto

L'artigianato di servizio all'auto comprende l'esercizio di attività di assistenza alla mobilità, quali gommisti, carrozzai, elettrauto, carburatoristi, e simili.

Tipo di intervento A: P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 20 mq./100 mq. Su

Tipo di intervento B: P3 = 20 mq./100 mq. Su

U10 - Scuole dell'obbligo

Le scuole dell'obbligo comprendono asili nido, scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali.

Area per alunno = mq. 40 (Sf)

Tipo di intervento A: P1 = 30 mq./100 mq. Su

U11 - Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport le aree destinate all'impianistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto ed eventuali foresterie.

Tipo di intervento A: P1 = 8 mq./100 mq. di Sf

U12 - Attrezzature per lo sport scoperte

Comprendono gli impianti per il gioco e lo sport nei quali non è consentita la installazione di manufatti di copertura di nessun genere e tipo (fissi o stagionali).

Gli spazi coperti di servizio sono limitati agli spogliatoi e servizi igienici strettamente necessari a una pratica sportiva non organizzata.

Tipo di intervento A: P1 = 8 mq./100 mq. di Sf

U13 - Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico, sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, di alto fusto, ecc.), adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

Tipo di intervento A: P1 = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

U14 - Attrezzature di interesse comune

Le attrezzature di interesse comune comprendono servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, sedi di associazioni e organismi partecipativi.

Tipo di intervento A : P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 15 mq./100 mq. Su

U15 - Sedi istituzionali - amministrative

Le sedi istituzionali amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per la pubblica amministrazione - comunale, provinciale, regionale, statale (organi decentrati dello stato) - e di rappresentanza istituzionale.

Tipo di intervento A: P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 15 mq./100 mq. Su

U16 - Servizi religiosi

Le attrezzature religiose a livello di quartiere comprendono edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, nonché le attrezzature complementari quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

Tipo di intervento A: P1 = 30 mq./100 mq. Su

U17 - Attrezzature socio - sanitarie

Le attrezzature socio - sanitarie comprendono poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, e simili, sia pubbliche che private.

Tipo di intervento A: P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 15 mq./100 mq. Su

U18 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

Le attrezzature tecnologiche comprendono: insediamenti e impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio, e simili, impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, impianti per la regolazione delle acque.

I servizi tecnici urbani comprendono: magazzini e depositi comunali, impianti relativi alle reti di distribuzione del gas, acqua, energia elettrica, fognature e telefoni.

E' ammessa, dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore ai 150 mq. di Su per il personale di custodia.

Per quanto riguarda i parcheggi, essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

U19 - Artigianato produttivo ed industria

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipo di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.

Sono assimilate a questa categoria le attività di trasformazione dei prodotti agricoli (cantine di vinificazione svolti in forma singola o associata)

Le attività artigianali ed industriali contemplate in questo uso sono organizzate in unità produttive, nell'ambito delle quali, oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), sono compresi gli spazi:

1 - Per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, e simili).

2 - Per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico - sanitarie, di assistenza medica).

Tipo di intervento A: P1 = 5 mq./100 mq. Su

P3 = 10 mq./100 mq. Su

Tipo di intervento B: P3 = 5 mq./100 mq. Su

E - FUNZIONI SPECIALI

U20 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

Sono ricomprese in tale uso le attrezzature di tipo ricettivo quali alberghi, pensioni, locande, Hotel, ostelli, e similari.

Tipo di intervento A: P1 = 40 mq./100 mq. Su

P3 = 15 mq./100 mq. Su

Tipo di intervento B: P3 = 15 mq./100 mq. Su

ART.48/BIS - NORME SUL COMMERCIO IN SEDE FISSA

- [1] Le presenti norme danno attuazione alle determinazioni assunte nella Conferenza provinciale dei servizi conformemente ai criteri di pianificazione deliberati dalla Regione Emilia Romagna con atto consigliare n° 1253 del 23 Settembre 1999.
- [2] All'interno del territorio comunale sono insediabili solo esercizi di vicinato e medio piccole strutture di vendita non alimentari appositamente individuate in località S. Pellegrino con la sigla MPE1.
- [3] Nelle zone già insediate da medio piccole strutture di vendita può continuarsi l'esercizio delle attività commerciali (Località Vicobarone individuazione con sigla MPA1)
- [4] All' interno della zona omogenea A del capoluogo e di Vicobarone potranno essere approvati Progetti di valorizzazione commerciale ai sensi dell'articolo 8 della legge Regionale n°14 /89 .
- [5] Il rilascio delle autorizzazioni commerciali è sottoposto alle procedure di cui alla legge regionale n° 14/99.

ART.49 -ARTICOLAZIONE DELLE ZONE DI PRG USI PREVISTI E USI COMPATIBILI

- [1] Il territorio è suddiviso in zone e sottozone. La disciplina delle singole zone e sottozone risulta dal combinato disposto delle norme relative a :
 - modalità d'intervento;
 - usi del territorio;
 - specificazioni di carattere gestionale o particolare.
- [2] Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, produttiva e agricola vengono indicati gli usi urbani e agricoli complessivamente ammessi.
- [3] Le norme, in relazione a ogni singola sottozona, specificano quali, tra gli usi complessivamente ammessi nella zona di appartenenza, sono definiti "usi previsti" in quanto ne è consentito il nuovo insediamento.
- [4] Tutti gli usi complessivamente ammessi nella zona di appartenenza, ma non richiamati tra gli "usi previsti" per la singola sottozona, sono da ritenersi "usi compatibili" in quanto ne è consentito il permanere all'interno della singola sottozona, ma non ne è ammesso il nuovo insediamento.

ART.50 -NORME GENERALI DISCIPLINA D'INTERVENTO NEL CENTRO STORICO ED INDIVIDUAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

- [1] Le planimetrie di P.R.G. individuano le zone culturali ed ambientali (zone omogenee A) che costituiscono il tessuto edilizio di antica formazione meritevole di tutela e recupero funzionale.
- [2] Nelle zone A la disciplina particolareggiata di intervento definisce per ogni unità edilizia le categorie di intervento ammissibili scelte tra le seguenti:
- *restauro scientifico A1*
 - *restauro e risanamento conservativo A2A*
 - *restauro e risanamento conservativo A2B*
 - *ripristino tipologico A2C*
 - *demolizione senza ricostruzione A2D*
 - *recupero e risanamento delle aree libere A2E*
 - *ristrutturazione edilizia A3A*
 - *ristrutturazione edilizia A3B*
 - *ripristino edilizio A3C*
- [3] Gli interventi di restauro scientifico A1 riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, comprese quelle unità vincolate dalla Sovrintendenza ai monumenti ai sensi della legge n° 1089/39.
- [4] Gli interventi di restauro e risanamento conservativo A2 riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione, che pur non presentando particolari pregi architettonici e/o artistici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico, per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, che per altre caratteristiche morfologiche.
- [5] Gli interventi di ristrutturazione A3 riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

ART.51 -UNITA' MINIME DI INTERVENTO E UNITA' EDILIZIE NELLE ZONE A

- [1] Nelle tavole della Disciplina Particolareggiata sono individuate le unità minime di intervento che di norma coincidono con l'unità edilizia.
- [2] E' ammessa la presentazione di un progetto unitario che si riferisca a più unità minime di intervento ma sempre nel rispetto delle categorie di intervento assegnate ad ogni unità edilizia .
- [3] Le modifiche al perimetro delle unità minime di intervento e/o unità edilizie possono essere consentite con parere preventivo all'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, solo per adeguamento ai reali limiti della proprietà immobiliare e sempre nel rispetto dell'unitarietà del tipo edilizio oggetto dell'intervento.
- [4] Qualora per errore materiale la cartografia di piano relativa alla zona omogenea A sottoposta a disciplina particolareggiata non abbia riportato l'esistenza di una unità edilizia, la Commissione Edilizia, valutate le caratteristiche tipologiche, statiche ed igienico sanitarie e definito il valore storico ed ambientale dell'edificio come risultanti da apposita perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale, assegna all'unità edilizia la specifica categoria di intervento scelta tra quelle elencate al precedente art. 50 applicando i criteri operativi desunti dalla lettura delle norme di cui al presente Capitolo e operando in omogeneità con i vincoli posti dal P.R.G. sui fabbricati di pari natura.
- [5] Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti agli artt. 13 e 14 delle presenti norme, e le opere interne di cui *all'art. 26 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni* sono sempre autorizzabili in ogni unità edilizia ad esclusione di quelle vincolate ai sensi delle *leggi 1/6/1939, n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497 e successive modifiche ed integrazioni*, e possono interessare anche singole unità immobiliari, o parti di esse, eventualmente costituenti le unità edilizie.

ART.52 - NORME GENERALI DI INTERVENTO NELLE ZONE A

- [1] All'interno delle zone storiche A valgono le seguenti prescrizioni generali:
 - 1) spazi liberi: gli spazi liberi di pertinenza ai fabbricati ricadente nella zona omogenea "A" si suddividono in:
 - a) spazi liberi di particolare pregio per i quali è prevista la conservazione ed il risanamento con l'esclusione, quindi, di ogni intervento edificatorio anche nel sottosuolo;
 - b) spazi liberi parzialmente edificabili per i quali sono previsti gli interventi di cui ai successivi punti 3 e 6;

- c) spazi liberi necessari a garantire condizioni minime di salubrità e soleggiamento agli edifici per i quali è prevista l'inedificabilità assoluta in superficie mentre potranno essere realizzate cantine interrato secondo le prescrizioni di cui al punto 6).
- 2) rustici: i rustici ed i fabbricati accessori in genere ai quali nelle tavole di progetto della disciplina particolareggiata non è assegnata alcuna categoria di intervento, sono soggetti a manutenzione ordinaria, straordinaria o a demolizione senza ricostruzione ad eccezione dei casi contemplati al successivo punto 3);
 - 3) autorimesse: è ammessa la realizzazione di garage all'esterno delle unità minime di intervento individuate dal Piano, nella quantità massima di mq. 15 per alloggio, attraverso il prioritario riuso dei rustici di cui al precedente punto 2), oppure con interventi di demolizione e ricostruzione degli stessi, anche non sul sedime originario, purchè la nuova ubicazione avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici della zona.
 - 4) superfetazioni: le superfetazioni sono da demolire nell'ambito degli interventi ai quali ciascuna unità edilizia è sottoposta, ad esclusione delle aggiunte edilizie che hanno contribuito a determinare un equilibrio diverso da quello originale, ma comunque compiuto e che, se eliminato, lascerebbe una situazione formale squilibrata non potendosi più ripristinare la situazione iniziale.
 - 5) solai - soffitte: negli edifici soggetti a restauro A1, risanamento conservativo A2 e ristrutturazione A3, potrà essere consentita la utilizzazione del solaio - soffitta ad uso abitativo, purchè tale adattamento rispetti le seguenti caratteristiche:
 - mantenimento della posizione e della copertura originale (è ammessa soltanto la realizzazione di aperture a lucernario nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di aereazione e illuminazione prescritti dal Regolamento Edilizio, purchè non prospicienti lo spazio pubblico di uso comune);
 - altezza media interna netta minima esistente del sottotetto di cui si propone l'utilizzo residenziale, sia pari a ml. 2,70 e ml. 2,40 per i servizi igienico - sanitari e le cucine.
 - 6) cantine: è consentita, fatta eccezione per edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo A2 la realizzazione di cantine interrato che non siano di tipo produttivo o commerciale, sotto gli edifici o sotto la pavimentazione

degli spazi liberi, senza modifica delle quote originarie, con un massimo di mq. 15 di Su per unità immobiliare qualora la stessa ne sia sprovvista;

7) coperture: il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato nel sistema a "coppi" o marsigliesi quando questo sia il sistema di copertura originario. I tetti dovranno essere realizzati a falde e non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura. Non sono consentite le coperture piane e le falde con pendenza superiore al 40%. E' consentita la posa dei lucernari in numero sufficiente a garantire la aereazione e illuminazione prescritta qualora il solaio - soffitta sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/50 della superficie del solaio sottostante. Anche l'accesso al tetto, laddove non esista, potrà essere realizzato con il sistema a lucernario, senza realizzare alcun corpo emergente dal profilo della copertura;

8) fonti esterne prospicienti spazi pubblici: le pareti nelle quali debbono essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio filo-logico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti esteso anche alle fronti degli edifici circostanti (in caso di ripristino, ristrutturazione e ricostruzione) con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi. La possibilità di aerazione e di illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia deve in ogni caso limitare al minimo la esigenza di operare nuove bucaure. Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti (in caso di ripristino, ristrutturazione o ricostru-zione), per la realizzazione di attività artigianali di servizio o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti, anche negli edifici circostanti;
- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte.

I rivestimenti delle fronti non potranno essere realizzati in ceramica o materiali simili, nè con intonaci e rivestimenti granigliati o simili, nè in lastre di marmo. Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo. Pensiline sopra-porta di limitata estensione possono essere ammesse, previo parere vincolante della Commissione Edilizia sulla coerenza con i caratteri stilistici del prospetto, anche nelle fronti principali. I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti all'ambiente circostante. Sulle fronti principali degli edifici oggetto della Disciplina Particolareggiata non é consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato ad esclusione di quello di colorato;

- tapparelle in legno, plastica o altro;
- porte basculanti in metallo .

Gli interventi edilizi di recupero ad uso residenziale di solai-soffitte non devono alterare con nuove aperture i prospetti preesistenti che vanno mantenuti nella loro originaria unitarietà. La norma non si applica ad edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo B.

9) rapporti aeroilluminanti: per gli edifici sottoposti ad intervento di restauri scientifico, risanamento conservativo di tipo A e B, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, é consentita la deroga al rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti da l regolamento edilizio vigente ; in ogni caso le aperture sulle fronti, se ampliate, o realizzate ex novo dovranno rispettare i rapporti originari esistenti nella zona tra le misure orizzontali e verticali. Laddove la Disciplina Particolareggiata non consenta l'adeguamento delle altezze nette interne, previo parere preventivo della Comm. Edilizia e del Medico di Salute Pubblica é consentita l'abitabilità di vani in deroga alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio, i quali abbiano un'altezza netta minore ml. 2,70 con un minimo assoluto di ml. 2,40. Tale deroga non vale per i solai-soffitta di cui al precedente punto 5).

10) recinzioni : le recinzioni esistenti in muratura vanno ripristinate e mantenute nel loro originale assetto. Le nuove recinzioni vanno costruite secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 91 delle presenti norme e con materiali coerenti con l'ambiente costruito della zona.

[2] In caso di crollo o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura e elemento architettonico, é d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali, così come rilevabile dalla documentazione di cui al successivo art. 54 delle presenti norme o dai dati emersi dal sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART.53 -DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI NELLE ZONE CULTURALI ED AMBIENTALI A

[1] Le zone omogenee A sono prevalentemente destinate alle residenze ed alle funzioni ad esse complementari.

Gli usi previsti sono:

- U1 - Abitazioni sigole e collettive
- U2 - Commercio diffuso limitatamente ai soli esercizi di vicinato
- U3 - Pubblici esercizi
- U4 - Usi vari di tipo diffuso

- U6 - Artigianato di servizio
- U10 - Scuole dell'obbligo
- U14 - Attrezzature di interesse comune
- U15 - Sedi Istituzionali - Amministrative
- U16 - Servizi religiosi
- U17 - Attrezzature socio - sanitarie
- U20 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo

[2] Le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della variante generale differenti da quelle elencate al precedente comma sono definite compatibili e potranno mantenere le SU acquisite; ampliamenti tramite il riuso di altri volumi fino ad un massimo del 30% della SU preesistente sono consentiti soltanto se vengono garantite le seguenti caratteristiche insediative.

- 1 - dovranno essere previsti spazi di sosta e parcheggio privato ad uso pubblico nella quantità minima prevista dal precedente art. 48 per ciascuna categoria funzionale;
- 2 - l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle categorie di intervento previste per ciascuna unità edilizia ma non potrà interessare edifici sottoposti al restauro scientifico ed al risanamento conservativo di tipo A nè comportare lo snaturamento di spazi liberi di particolare pregio.

[3] L'ampliamento non è concesso per attività produttive e di tipo insalubre di 1° classe; per quelle di 2° classe l'ampliamento è concesso previa adozione di provvedimenti tesi all'eliminazione di ogni motivo di disagio e pericolosità per il vicinato.

ART.54 -RICHIESTA DI CONCESSIONE PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE

[1] A precisazione ed integrazione di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio vigente (domanda di concessione e relativa documentazione) tutti i progetti relativi ad interventi di restauro scientifico A1 e risanamento conservativo A2/a di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme dovranno essere corredati dalle seguenti documentazioni:

- 1) rilievo dello stato di fatto in scala 1: 50 delle piante, prospetti e sezioni, scala 1:20 dei particolari architettonici costruttivi, costituito da:
 - a) rilievo di ogni piano di vita, coperture ed interrati compresi;
 - b) sezioni significative longitudinali e trasversali;
 - c) rilievo dei fronti interni ed esterni;

- d) sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno (scala 1:100 e 1:200);
 - e) rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni ecc.);
 - f) dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti.
- 2) rilievo a semplice contorno, in scala 1:50, di ogni particolare architettonico palese o recuperato, onde evidenziare gli eventuali processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo. Tale rilievo deve indicare i tipi di pavimenta-zioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, ecc..
 - 3) documentazione storica e storiografica, planimetrie, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca ecc...
 - 4) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme degli edifici esistenti;
 - 5) relazione contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante.
- [2] Gli interventi di ristrutturazione edilizia A3, di cui al precedente art. 18 saranno corredati, oltrech  da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, anche dalla relazione di cui al precedente punto 5) e dalla documentazione di cui ai precedenti punti 3) e 4).

CAPITOLO VII - ZONE B e C A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART.55 -DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- [1] Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi quali : autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune.
- [2] Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, sono pure ammesse le seguenti categorie di destinazione d'uso:
U2 - Commercio diffuso limitatamente agli esercizi di vicinato

- U3 - Pubblici esercizi
- U4 - Usi vari di tipo diffusivo
- U5 - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative
- U6 - Artigianato di servizio
- U8 - Stazioni di servizio e distributori carburanti
- U9 - Artigianato di servizio all'auto
- U10 - Scuole dell'obbligo
- U14 - Attrezzature di interesse comune
- U15 - Sedi istituzionali - amministrative
- U16 - Servizi religiosi
- U17 - Attrezzature socio sanitarie
- U19 - Artigianato produttivo ed industria
- U20 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo.

- [3] All'interno delle zone a prevalente destinazione residenziale ricomprese nel capoluogo, nei centri frazionali, e nei nuclei, possono essere mantenute le funzioni rurali esistenti purchè siano compatibili con il vicinato; sono comunque escluse le stalle, i silos, le concimaie ed ogni altra attività rurale ritenuta incompatibile per motivi igienico-sanitari.

Le aziende agricole dotate di fabbricati ricadenti in tali zone alla data di adozione del P.R.G., potranno ampliare la dotazione di fabbricati, nel rispetto comunque delle limitazioni igienico sanitarie di cui sopra, e solo fino al raggiungimento degli indici massimi che sono previsti, per ciascuna funzione insediabile elencata al successivo art. 69, dalle norme relative all'edificazione agricola, salvo che ciò comporti il superamento degli indici di fabbricabilità fondiari e delle altezze previste in ciascuna zona B. dalle presenti norme computando a tale scopo esclusivamente le aree e i volumi ricadenti in zona residenziale.

Per la verifica degli indici rurali andranno invece conteggiati sia i volumi e le superfici esistenti in zona agricola, che quelli ricadenti all'interno delle zone A e B. Qualora per i fabbricati ricadenti nelle zone A e B di pertinenza delle aziende agricole sia richiesta, a qualsiasi scopo, la dismissione totale o parziale dall'uso rurale, andranno osservate le seguenti procedure e prescrizioni:

- I nuovi utilizzi dovranno essere compatibili con quelli previsti da ciascuna zona di appartenenza e le concessioni saranno onerose in relazione al nuovo uso richiesto;
- Gli interventi edilizi ammissibili saranno quelli compatibili con la specifica normativa di zona;

- Il patrimonio edilizio così svincolato dall'uso rurale non potrà essere ricostituito ex novo nella stessa quantità dismessa per un periodo di 5 anni dal rilascio della concessione edilizia, salvo particolari deroghe concesse dal Consiglio Comunale previa la presentazione di una relazione motivata ed esplicativa che giustifichi il nuovo fabbisogno di fabbricati, ed un progetto edilizio che, qualora i nuovi fabbricati siano in continuità con l'edificazione preesistente, sarà attentamente valutato dalla Commissione Edilizia al fine della verifica delle caratteristiche tipologiche e planivolumetriche e dei materiali utilizzati che dovranno essere raccordate ambientalmente con l'edificazione circostante anche nel rispetto per quanto possibile delle prescrizioni contenute al successivo articolo 56 comma 6° punto 1.

- [4] Ai fini della determinazione della volumetria edificabile sono computabili le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale purchè aventi la simbologia delle zone B-C a prevalente destinazione residenziale classificate nelle tavole di P.R.G.

ART.56 -ZONE DI ANTICA FORMAZIONE SIGNIFICATIVE PER LA LORO CONFORMAZIONE MORFOLOGICA "B1"

- [1] Tali zone comprendono quegli edifici e le relative aree di pertinenza che, pur non avendo uno specifico valore storico e architettonico, costituiscono nel loro insieme morfologico un tessuto edilizio meritevole di salvaguardia.

- [2] Usi previsti: quelli elencati al precedente art 55 comma 1° 2° e 3°."

- [3] Modalità di intervento:

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto ed i tipi di interventi ammessi sono:

- *Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;*
- *Adeguamento funzionale tramite opere interne al fabbricato;*
- *Ristrutturazione edilizia di tipo A e B;*
- *Cambio di destinazione d'uso;*
- *Ampliamento;*

-Abbattimento e ricostruzione con o senza ampliamento nei soli casi previsti dal successivo comma 6°.

- [4] Le distanze dai confini e dai fabbricati saranno quelle contemplate al precedente art. 10 unitamente alle prescrizioni particolari successivamente descritte.

[5] Al fine dell'applicazione delle successive norme si definiscono edifici principali quelli prevalentemente destinati alla funzione residenziale che si affacciano sulla pubblica via o su spazi privati di uso comune definendo così cortine edilizie continue. Si definiscono edifici secondari quelli destinati alla residenza ed alle sue funzioni accessorie, a funzioni rurali o produttive, organizzati però in uno schema morfologico aperto.

[6] Prescrizioni particolari.

1 - Edifici principali

Ove ragioni statiche comprovate da specifica documentazione tecnica e fotografica rendano necessaria la demolizione di tali edifici, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti modalità e prescrizioni:

- il volume geometrico V.V.P. preesistente potrà essere aumentato della quota consentita nei casi previsti e con le modalità degli interventi di Ristrutturazione di tipo B;
- la nuova costruzione dovrà riprendere di norma la tipologia dell'edificio abbattuto. In caso di edifici di tipo a schiera sarà consentito l'accorpamento di più unità edilizie preesistenti purchè in tale modo il nuovo fronte edilizio non superi la misura lorda di mt. 7,00.
- l'altezza del fabbricato potrà aumentare fino al raggiungimento delle altezze nette previste dal Regolamento edilizio vigente per ciascuna categoria di locale, fermo restando il n° di piani abitabili preesistenti;
- non sono consentiti arretramenti dal filo stradale e dovranno essere mantenuti gli allineamenti lungo gli spazi pubblici o di uso comune. Discostamenti in più o in meno sono invece ammessi lungo i confini privati nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 10;
- la nuova costruzione dovrà riproporre un linguaggio architettonico in armonia con quello degli edifici circostanti.

E' in particolare richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni edilizie:

- non sono ammessi elementi architettonici non originali, quali: rivestimenti murali plastici (graffiato, stollato, ecc.) colori non tipici, serramenti in alluminio anodizzato ad esclusione di quello colorato; tapparelle in legno, plastica o altro, porte basculanti in metallo, zoccolature e rivestimenti in marmo levigato ed in ceramica, contorni lapidei alle aperture (spalle e voltini), con eccezione per i davanzali e le soglie, purchè non in marmo levigato;
- sono altresì vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie quali la contro - soffittatura di androni e portici ecc.;

- devono essere confermati i caratteri tipo-morfologico di materiali e tecnologie riscontrabili nelle varie tipologie dell'edilizia rurale e civile esistente;
- devono essere conservati gli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (androni, portici, scale, logge, ballatoi, volte in muratura, solai in cassettoni di buona fattura, colonne e quant'altro venga riconosciuto meritevole di salvaguardia);
- negli interventi edilizi, l'operatore deve, altresì, correggere o sostituire eventuali parti turbative (compresi stilemi, tinte, ecc.), inseriti negli edifici in precedenti manomissioni;
- le pavimentazioni di spazi sono realizzate in materiali preesistenti tradizionali, quali ciottoli, cotto, pietre naturali, od altri materiali simili e compatibili;
- le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto di copertura in coppi tradizionali;
- i solai e le coperture di fabbricati che presentino elementi di pregio architettonico non possono subire variazioni delle quote d'imposta; il consolidamento ed il risanamento delle strutture deve mantenere o reinterpretare le caratteristiche figurative preesistenti;
- le gronde devono rispettare gli aggetti preesistenti e devono essere realizzate con materiali tipici locali (legno, cotto, beola); i canali ed i pluviali realizzati in rame o lamiera verniciata;
- gli interventi necessari per il riutilizzo delle strutture produttive agricole (fienili, stalle, porticati strutturalmente autonomi) devono ove possibile rispettare la struttura originale;
- gli eventuali interventi d'innovazione ed adeguamento tecnologico funzionale devono ottenere un rapporto corretto con i caratteri tipo - morfologici e d'impianto del fabbricato in cui vengono inseriti e devono mantenere o restituire la valorizzazione delle preesistenze.

2 - Edifici secondari ed accessori.

Per gli edifici secondari di tipo residenziale sono consentiti tutti gli interventi di cui al 3° comma del presente articolo compreso quello di abbattimento e ricostruzione con ampliamento, che non saranno, però, sottoposti alle limitazioni morfologiche e tipologiche di cui al precedente punto 1 mentre è concessa al fine di raggiungere un riordino degli spazi cortilizi di pertinenza agli edifici principali, la demolizione totale degli edifici accessori esistenti aventi caratteristiche di superfetazioni intese come ampliamenti incongrui

dell'edificio originario con la loro successiva ricostruzione accorpata in un unico volume maggiorato del 20% di quello geometrico preesistente purchè il nuovo RC, calcolato sull'intero lotto di proprietà, non superi il valore del 70%.

I rustici coevi all'edificio principale tipologicamente riconoscibili quali, granai fienili etc., andranno invece recuperati così come previsto per gli edifici di cui al punto 1° come servizi accessori alla residenza.

[7] Parcheggi P1 e P3 ai sensi del precedente art. 48.e 5° comma art. 47.

ART.57 -ZONA DI DEGRADO URBANISTICO ED EDILIZIO "B2"

[1] Comprende parti del territorio urbanizzato situate nell'ambito delle zone di antica formazione che, per le particolari condizioni di degrado, richiedono o interventi rivolti ad una migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso, o interventi di ristrutturazione urbanistica nei casi di patrimonio edilizio non recuperabile sotto il profilo della qualità e della consistenza.

[2] Usi previsti: quelli elencati al precedente art 55 comma 1° 2° e 3°.

[3] Modalità di intervento:

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto applicato su singole unità edilizie o per intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero di iniziativa Pubblica o Privata) che interessi più unità immobiliari e più proprietà.

I tipi di intervento ammessi sono:

A) *Manutenzione ordinaria e straordinaria*

B) *Adeguamento funzionale*

C) *Cambio di destinazione d'uso*

D) *Ristrutturazione edilizia di tipo A e B*

E) *Abbattimento e ricostruzione del volume geometrico preesistente.*

[4] Gli interventi edilizi di cui sopra saranno sottoposti al rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e formali prescritte dal punto 1 comma sesto del precedente art. 56

[5] L'intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero pubblico o privato) applicato a più proprietà consente una maggiorazione del 20% del volume geometrico presente nel comparto a condizione che il RC dell'intero comparto non superi il 70% .

- [6] Le distanze dai confini e dai fabbricati nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 10.
- [7] Parcheggi P1 e P3 ai sensi del precedente art. 47

ART.58 -ZONE DI COMPLETAMENTO "B3/B4"

[1] Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di recente formazione già edificate o parzialmente edificate e si suddividono in 2 tipi: B3, B4 in funzione della densità edilizia prevista e delle caratteristiche tipologiche degli edifici.

[2] L'intervento edilizio per le zone B3, B4 si attua tramite concessione edilizia singola nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

Usi previsti: quelli elencati al precedente art 55 comma 1° 2° e 3°.

Modalità di intervento:

Zone di completamento B3

If = 1,50 mc/mq. H max. = 8,80

Uf = 0,50 mq/mq. Distanze: a norma del precedente art.10

Rc = 0,40 mq/mq.

Lm = 600 mq. o preesistente alla data di adozione della presente

Variante Generale

P1 e P3 ai sensi del precedente art. 48.

Zone di completamento B4

a) Per nuovi edifici che sorgeranno su lotti ineditati alla data di adozione del P.R.G. si applicheranno i seguenti indici:

If = 1 mc./mq. H max = 8,80

Uf = 0,33 mq./mq. Distanze: a norma del precedente art. 10

Rc = 0,40 mq./mq.

Lm = 600 mq. o preesistente alla data di adozione della presente

Variante Generale

P1 e P3 ai sensi del precedente art. 48.

b) per gli ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. si applicheranno gli indici delle zone B3.

ART.59 - NUCLEI EDILIZI ESISTENTI ED EDIFICI SINGOLI NON DESTINATI O NON DESTINABILI ALL'USO RURALE "B5"

[1] Gli edifici esistenti non destinati o non destinabili all'attività agricola (edifici residenziali accatastati al N.C.E.U, edifici colonici non più funzionali alla

produzione agricola, edifici o parti di edifici utilizzati per attività produttive e/o di servizio) sono organizzati nel territorio in nuclei edilizi ed in case sparse.

[2] Il presente piano detta per ciascun tipo insediativo la seguente normativa d'uso e di intervento:

Nuclei edilizi esistenti.

Gli edifici ed i relativi spazi di pertinenza ricadenti nei nuclei esistenti sono perimetrati con apposita simbologia nelle Tav. di Piano. In tali zone è prioritario il recupero degli edifici esistenti anche tramite il loro abbattimento e ricostruzione sul sedime originario.

In particolare si prescrivono i seguenti indirizzi progettuali:

a) Gli edifici principali esistenti che appartengono al patrimonio edilizio storico e posseggono, ancora riconoscibili, le caratteristiche costruttive, tipologiche proprie

della tradizione locale, andranno recuperati secondo le categorie di intervento elencate ai successivi numeri 1, 2, 3, 4, 5.

b) Gli edifici accessori coevi all'edificio principale ancora tipologicamente riconoscibili andranno recuperati in modo analogo a quanto previsto alla lettera a);

c) Gli edifici principali esistenti incoerenti rispetto le caratteristiche costruttive proprie della tradizione locale potranno essere anche demoliti e ricostruiti secondo i criteri di cui alla successiva lettera A);

d) gli edifici accessori aventi caratteristiche di superfetazioni o costruiti in modo incongruo all'edificio principale, potranno essere anche demoliti e ricostruiti secondo i criteri di cui alla successiva lettera A) utilizzando inoltre la possibilità di accorpamento di volumi demoliti appartenenti a corpi edilizi separati.

Costruzioni ex novo possono essere realizzate solo nei casi di cui alla successiva lettera B

Usi previsti: quelli elencati al precedente art. 55 comma 2° e 3°.

In particolare la modifica di destinazione d'uso di edifici accessori finalizzata ad un loro recupero è ammessa solo per edifici la cui superficie utile esistente non sia superiore a mq. 150; tale limite non si applica nel caso di edifici di evidente interesse storico testimoniale normati ai sensi del successivo art. 80

Modalità di intervento.

Il piano si attua mediante intervento edilizio Diretto ed i tipi di interventi ammessi sono:

1 - *Manutenzione Ordinaria e straordinaria*

2 - *Adeguamento funzionale*

- 3 - *Ristrutturazione edilizia di tipo A e B*
- 4 - *Cambio di destinazione d'uso*
- 5 - *Ampliamento*
- 6 - *Abbattimento e ricostruzione con ampliamento*
- 7 - *Nuove costruzioni*

Per gli interventi n° 5, 6 valgono le seguenti prescrizioni:

A) *Ampliamento - Abbattimento e ricostruzione con ampliamento.*

L'ampliamento degli edifici esistenti nella misura stabilita alla successiva lettera A, dovrà avvenire, per quanto applicabili allo specifico tipo di intervento, nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e formali descritte al punto 1 del comma 6° del precedente art. 56.

Gli interventi di abbattimento e di successiva ricostruzione con o senza ampliamento saranno applicabili soltanto agli edifici residenziali, ai rustici ed agli edifici accessori e produttivi esistenti, palesemente incoerenti rispetto alle caratteristiche costruttive e tipologiche proprie della tradizione locale, e la nuova edificazione dovrà effettuarsi secondo i criteri e le prescrizioni descritte al punto 1 del comma 6° del precedente art. 56, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

A - Volume max = volume geometrico preesistente + 30 %;

B - Altezza = 8,80 mt.

C - Distanze dai confini come da art. 10

D - Parcheggi di tipo P3 come dal precedente art. 48

E - Per rustici e gli edifici accessori = se non esistono tali fabbricati, costruzione una tantum di mq. 50 di SU a tale scopo destinata .

Esclusivamente ai fabbricati esterni alle zone di tutela di cui agli artt.79, 80, 83, 85 delle presenti norme, sono applicabili le seguenti prescrizioni :

Le caratteristiche costruttive, tipologiche e formali descritte al punto 1 del comma 6° del precedente art. 56 vanno rispettate esclusivamente negli interventi riguardanti i fabbricati riconoscibili come coerenti con le caratteristiche proprie della tradizione locale che siano inseriti in un nucleo ancora morfologicamente e tipologicamente integro.

Il rispetto non é dovuto per edifici incoerenti con le caratteristiche proprie della tradizione locale, né per quelli coerenti qualora gli stessi siano localizzati in nuclei già interessati da interventi edilizi che ne abbiano sostanzialmente modificato l'unitarietà alterandone in modo irreversibile l'impianto morfologico e tipologico di insieme .

B) *Nuova costruzione*

E' consentita a favore delle aziende agricole che posseggono fabbricati ricompresi all'interno dei nuclei edilizi esistenti le quali potranno così realizzare nuovi edifici finalizzati alla conduzione del fondo applicando però i parametri edilizi (indici di fabbricabilità, altezze, distanze) delle zone agricole.

I volumi così ricavati verranno comunque considerati al fine della determinazione del carico volumetrico aziendale.

Nuovi edifici residenziali potranno sorgere nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici delle zone di completamento residenziale B3.

Distanze dai confini e dai fabbricati: come da art. 10

Case sparse:

Gli edifici singoli sottoposti alla presente disciplina si suddividono in:

- A - Edifici che alla data di adozione del presente P.R.G. possedevano già una destinazione extragricola;*
- B - Edifici per i quali è concessa la modifica di destinazione d'uso in quanto non più funzionali alla produzione agricola;*
- C - Edifici che alla data di adozione del presente P.R.G. erano vuoti ed inutilizzati*

Poichè tali edifici non sono rappresentati graficamente nella cartografia di progetto per le difficoltà di una loro chiara individuazione, spetterà al richiedente la concessione dimostrarne la natura allegando alla domanda di concessione edilizia la seguente documentazione:

1 - per gli edifici di residenza civile:

certificato di residenza che dimostri che l'edificio in oggetto è destinato alla residenza del richiedente da prima della data di adozione della presente variante;

2 - per gli edifici destinati a seconda residenza:

atto di proprietà e certificato di residenza del proprietario dai quali si evinca che l'edificio oggetto di interventi edilizi è destinato a 2° residenza da prima dell'adozione della presente Variante;

3 - per gli edifici di tipo produttivo o commerciale:

certificato della Camera di Commercio che certifichi che l'attività produttiva è localizzata nell'edificio oggetto dell'intervento da prima della data di adozione della presente variante;

4 - per gli edifici che si intendono svincolare dall'uso rurale:

relazione sulle dimensioni aziendale, sulla relativa dotazione di fabbricati che dimostri la cessata funzionalità dell'edificio alla produzione agricola

aziendale. Tale relazione dovrà essere valutata dalla Commissione Edilizia integrata con gli esperti agricoli.

5 - *Per gli edifici che alla data di adozione del presente P.R.G. erano vuoti ed inutilizzati:*

documentazione fotografica che dimostri il non utilizzo dell'edificio oggetto di intervento e documentazione catastale che certifichi l'ultima destinazione d'uso.

La documentazione di cui ai precedenti punti 1/2/3 non va allegata qualora gli edifici oggetto di intervento siano classificati nelle cartografie di Analisi A5 con la simbologia 1.

[3] Le modalità di intervento, le distanze, le altezze sono le stesse che si applicano, per gli edifici posti nei nuclei esistenti, dal n° 1 al n° 6.

Esclusivamente ai fabbricati esterni alle zone di tutela di cui agli artt.79, 80, 83, 85 delle presenti norme, sono applicabili le seguenti prescrizioni :

Le caratteristiche costruttive, tipologiche e formali descritte al punto 1 del comma 6° del precedente art. 56 vanno rispettate esclusivamente negli interventi riguardanti i fabbricati riconoscibili come coerenti con le caratteristiche proprie della tradizione locale che siano isolati nel territorio o comunque inseriti in un insediamento di più edifici ancora morfologicamente e tipologicamente integro.

Il rispetto non é dovuto per edifici incoerenti con le caratteristiche proprie della tradizione locale, né per quelli coerenti qualora gli stessi siano localizzati in insediamenti già interessati da interventi edilizi che ne abbiano sostanzialmente modificato l'unitarietà alterandone in modo irreversibile l'impianto morfologico e tipologico di insieme .

[4] Nelle case sparse ricadenti nelle casistiche di cui alle precedenti lettere A, B e C sono consentite le seguenti modalità d'uso:

- gli edifici destinati alla prima e seconda residenza potranno ospitare tutte le funzioni insediabili in Zona residenziale;
- gli edifici sedi di attività produttive o commerciali potranno mantenere l'uso in atto o riconvertire il proprio uso in quello agricolo; La trasformazione d'uso in funzione residenziale o in altre ad essa assimilabili come elencate al precedente articolo 55, é ammessa solo per gli edifici produttivi o commerciali dismessi e localizzati nelle vicinanze di centri abitati e comunque ben serviti dalle infrastrutture primarie.
- gli edifici svincolabili dall'uso rurale potranno essere utilizzati per attività produttive, commerciali, prima e seconda residenza, pubblici esercizi, attività di svago; l'avvenuto svincolo di edifici dalla destinazione rurale ai sensi delle

precedenti norme esclude che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi .

Non é comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a mt. 2,5.

- gli edifici abbandonati potranno ripristinare la funzione originaria come risultante dal certificato catastale oppure essere utilizzati similmente agli edifici di cui al precedente alinea.

ART.60 -ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO "C1"

[1] Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi interventi residenziali o alla trasformazione di quelli esistenti mediante ristrutturazione urbanistica.

[2] In tali zone la presente Variante Generale si attua mediante Piano Urbanistico Esecutivo nel rispetto dei seguenti indici:

Zone di espansione C1

It = 1.00 mc/mq. H max. = 8,5 ml.

Ut = 0.33 mq/mq. Distanze: a norma del precedente art 10

Sm = come da P.R.G. (Var. Gen.)

S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art. 41 delle presenti norme.

ART.61 -ZONE DI VERDE PRIVATO DA TUTELARE

[1] Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati: è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni nonché la formazione eventuale di orti e giardini.

[2] Non possono essere abbattuti alberi ad alto fusto senza autorizzazione comunale: nei casi di abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite.

[3] Per gli edifici esistenti in tali zone è ammesso l'ampliamento una tantum fino al 30% per unità immobiliari aventi dimensioni inferiori a mq. 80 di SU; fino al 25% per unità immobiliari aventi dimensioni comprese tra 81 e 150 mq. di SU; fino al 15% per unità immobiliari aventi dimensioni superiori a 150 mq. di SU.

[4] Nelle zone destinate a verde privato è consentita la realizzazione di cantine ed autorimesse non superiori a mq. 50 di SU che siano a servizio dell'edificio principale e purchè la costruzione avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) le coperture delle superfici oggetto di intervento siano ripristinate a verde;
- 2) nell'intervento siano salvaguardati i caratteri ambientali preesistenti.

ART.62 -CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE CHE SORGE IN
PROSSIMITA' DEI CRINALI

- [1] Le tavole di zonizzazione del P.R.G. individuano, con apposita simbologia, le aree di completamento o di espansione residenziale che sorgono lungo crinali collinari, o nei loro pressi e la cui edificazione è sottoposta al rispetto degli indirizzi progettuali di seguito riportati, che dovranno essere verificati, per le aree di completamento in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, e per le zone di espansione nella stesura del Planivolumetrico allegato al Piano Particolareggiato.
- [2] La nuova edificazione dovrà essere conforme ai seguenti indirizzi progettuali:
- a) La sistemazione delle aree libere di pertinenza agli edifici dovrà avvenire favorendo, in relazione alle pendenze dei versanti, la realizzazione di terrazzamenti e limitando il più possibile lo sviluppo in verticale dei muri di contenimento;
 - b) L'altezza dei fabbricati calcolata rispetto la quota stradale nel punto intermedio dal fronte della strada, in deroga a quanto stabilito dagli artt. 58 e 60 non dovrà superare mt. 6,00;
 - c) Non sono consentite coperture con falde che superino la pendenza usuale adottata dall'edilizia storica locale;
 - d) Gli edifici dovranno sviluppare la sagoma orizzontale contenendo il più possibile, in relazione alla conformazione del lotto ed alla pendenza del terreno, la dimensione del fronte stradale;
 - e) Le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati vengono maggiorate rispettivamente a mt. 7,50 e mt. 15,00 ad esclusione dai confini di zona di aree destinate all'esproprio dai quali valgono le normali distanze definite al precedente art. 10
- L'applicazione delle deroghe consentite al precedente art. 10 è consentita soltanto qualora ciò non comporti le limitazioni di visuali particolarmente significative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale;
- f) Qualora gli interventi edilizi comportino la realizzazione di edifici con più alloggi è auspicabile favorire lo sviluppo dell'edificazione in senso ortogonale al fronte stradale, richiamando, per quanto consentito dalla conformazione del lotto, l'organizzazione tipica del "cantone";
- [3] Al fine di consentire alla Commissione Edilizia la verifica del rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma, i progetti dovranno essere dotati di rilievo fotografico completo della zona e di profili altimetrici comprovanti le caratteristiche dei versanti, ed il reale posizionamento della linea di crinale.

- [4] Le prescrizioni di cui sopra non si applicano qualora la reale linea di crinale disti almeno mt. 30 dal confine del lotto edificabile.

CAPITOLO VIII - ZONE "D" A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART.63 -DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- [1] Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, nel rispetto dei successivi articoli e delle indicazioni delle planimetrie del P.R.G. sono raggruppabili nelle seguenti categorie:
- U2 - Commercio diffuso limitatamente alle strutture medio piccole di vendita non alimentare.
 - U3 - Pubblici esercizi
 - U6 - Artigianato di servizio
 - U7 - Commercio all'ingrosso e magazzini
 - U8 - Stazioni di servizio e distributori carburanti
 - U9 - Artigianato di servizio all'auto
 - U18 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
 - U19 - Artigianato produttivo ed industria
- [2] Nel rispetto degli indici previsti è consentita, per ciascun lotto edificabile, la realizzazione di abitazioni con SU massima di mq. 300 ad uso del custode e/o dei titolari dell'azienda. Le unità immobiliari destinate alla residenza, aventi superficie utile superiore al limite prima determinato, annesse ad attività produttive ed esistenti alla data di adozione della presente variante, sono compatibili con la funzione produttiva.
- [3] Sempre nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.
- [4] Ai fini della determinazione della superficie utile lorda massima sono computabili le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale purchè classificate tra le zone D di cui al presente capitolo.

ART.64 -ZONE PRODUTTIVE "D1" INTERNE ALLA ZONA URBANA

- [1] Comprendono le aree industriali, artigianali e di trasformazione dei prodotti agricoli, esistenti e di completamento interne alla zona urbana e di cui è confermata la destinazione produttiva.
- [2] In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 63 ad esclusione di nuove attività nocive di 1° classe di cui *al R. D. del 27/7/1934 n° 1265* nonché di tutte le attività insalubri, moleste o nocive per fumi, odori e rumori; le industrie esistenti che presentano le caratteristiche suddette potranno ottenere autorizzazioni (mai concessioni) solo per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dai precedenti articoli 14, 15 purchè finalizzate alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività, senza aumento della superficie utile nè variazione della destinazione d'uso.
- [3] Le industrie esistenti insalubri di 2° classe potranno ampliarsi nel rispetto degli indici di cui al successivo comma solo dopo aver ottenuto l'autorizzazione sindacale di cui al successivo art. 68.
- [4] In queste zone, salvo quanto previsto dal precedente terzo comma, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:
- *manutenzione ordinaria;*
 - *manutenzione straordinaria;*
 - *costruzione nel rispetto dei seguenti indici:*
 $Uf = 0,60 \text{ mq/mq.}$ $Rc = 0,75 \text{ mq/mq.}$
 $Hm = 12 \text{ mt. ad esclusione dei volumi tecnici.}$
Distanze: a norma del precedente art. 10.
 $Sm = \text{quella esistente alla data di adozione della presente Variante Generale.}$
- [5] Nei casi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi pubblici e privati (parcheggi e verde) nella misura e con le modalità fissate dall'art. 48.
- [6] Per gli edifici industriali - artigianali esistenti alla data di adozione del presente piano, che necessitano, in via eccezionale, di un aumento dalla Su esistente superiore a quanto previsto dall'indice di zona è consentito un incremento sino ad un massimo del 30% della Su esistente, alle seguenti condizioni:
- 1 - La presentazione da parte dell'impresa e l'accettazione da parte della Amministrazione Comunale di un piano tecnico - organizzativo, documentato in forma diagrammatica e descrittiva, che riporti:
 - *le documentate esigenze produttive che sono alla base delle richieste edilizie;*
 - *le scelte edilizie dettagliate;*

- *le modalità operative ed i tempi di attuazione del programma di intervento;*

- *le destinazioni d'uso degli immobili.*

La qualità del piano e la fattibilità dell'intervento vengono valutate mediante i seguenti fattori di giudizio:

- *l'attendibilità delle richieste rispetto alle previsioni;*

- *la compatibilità dell'intervento proposto con le destinazioni di piano e con le prescrizioni normative;*

- *la compatibilità e l'integrazione morfologica con l'ambiente circostante;*

- *la dotazione infrastrutturale del territorio in rapporto al carico urbanistico prodotto dall'intervento;*

- *la qualità compositiva della soluzione edilizia proposta.*

2 - La sottoscrizione di una convenzione che riporti i caratteri tecnico - progettuali dell'intervento approvato, le motivazioni dell'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi, gli oneri a carico delle parti contraenti e le sanzioni.

[7] Il piano tecnico - organizzativo e la convenzione, di cui ai punti 1 e 2, vengono deliberati dal Consiglio Comunale. Il piano tecnico - organizzativo ha efficacia di concessione edilizia.

ART.65 -ZONE PRODUTTIVE "D2" ESTERNE ALLA ZONA URBANA

[1] Comprendono le aree a destinazione produttiva esistenti, esterne alla zona urbana che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante Piano Urbanistico Esecutivo.

[2] In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 63 comprese le industrie insalubri di 1° e 2° classe di cui al R. D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per la incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo art. 68.

[3] In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

Lm = per destinazioni industriali = 3.000 mq.

per destinazioni artigianali o annonarie = 1.500 mq.

Distanza dai confini = a norma del precedente art. 10

S1 + S2 = Nella quantità prevista dall'art. 41 delle presenti norme

- [4] Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal precedente art. 48.

ART.68 -ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSALUBRIDI 1° E 2° CLASSE: NORME GENERALI

- [1] *Il R.D. n° 1265 del 27/7/1934 e successive modifiche o integrazioni* classifica le attività produttive e commerciali insalubri in due classi : 1° e 2° in funzione del loro grado di nocività.
- [2] Nella prima classe sono comprese quelle attività produttive che di norma devono essere isolate lontano dai centri abitati e dalle abitazioni; nella seconda quelle che esigono speciali cautele per l'incolumità del vicinato.

A) - Industrie di 1° e 2° classe esistenti

- Gli interventi inerenti opere edilizie e/o impianti tecnologici collegati ad attività nocive di 1° e 2° classe esistenti nel territorio comunale all'adozione della presente variante sono soggetti alla normativa urbanistica ed edilizia dettata dalle presenti norme di attuazione.
- La loro permanenza nelle zone urbane può essere permessa ai sensi dell'*art. 216 R.D. 1265 del 27/7/34* se chi le esercita dimostra che esse, per l'introduzione di nuovi metodi e particolari accorgimenti, non recano danno alla salute del vicinato. Spetta pertanto alla Giunta Comunale su parere del Medico di Salute Pubblica che accerta la non nocività dell'industria, rilasciare la concessione alla permanenza all'interno dell'abitato.
- Le attività nocive di 1° e 2° classe esistenti al di fuori delle zone urbane sono invece soggette soltanto al rispetto delle norme sanitarie vigenti.
- In ogni caso qualora l'attività svolta si riveli insalubre o pericolosa, spetta alla Giunta Comunale, fatte salve in casi di urgenza le facoltà del Sindaco , dichiararne la chiusura o l'allontanamento ai sensi dell'*art. 153 del T.U. della legge comunale e provinciale e degli artt. 84,85,86, R.D. n° 45 del 3/2/1901.*

B) - Industrie nocive di 1° e 2° classe di nuovo impianto

- Nuove attività nocive di 1° classe si possono localizzare soltanto all'interno delle zone D esterne ai centri edificati individuate nelle tavole di P.R.G. e ammesse dalle presenti norme o nelle zone agricole previa specifica variante al P.R.G. nel rispetto delle presenti norme.
- Nuove attività nocive di 2° classe sono ammesse in tutte le zone D individuate nelle tavole di P.R.G. o ammesse dalle presenti norme se chi le esercita dimostra la preventiva applicazione di accorgimenti che salvaguardano la incolumità del vicinato e il rispetto dell'ambiente.
- Chiunque richieda una concessione per la costruzione di edifici destinati ad uso produttivo o commerciale deve dichiarare anche il tipo di lavorazione che in esso verrà svolta o i materiali che in esso saranno depositati.
- Il Sindaco in sede di rilascio di concessione edilizia può, quando lo ritenga necessario all'interesse della salute pubblica, vietare l'uso richiesto o subordinarlo a particolari cautele.

- La stessa procedura di cui al comma precedente va seguita nel caso di:
 - a) richiesta di concessione per la modifica di destinazione d'uso di edifici preesistenti conseguente l'attivazione di impianti produttivi o commerciali insalubri di 1° e 2° classe;
 - b) richiesta di autorizzazione per la modifica od integrazione di impianti tecnologici esistenti che trasformino la produzione esistente da salubre a nociva o da attività nociva di 2° classe ad attività nociva di 1° classe.

CAPITOLO IX - ZONE "E" DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART.69 -ZONE AGRICOLE

[1] Le zone agricole sono le parti di territorio comunale:

- destinate all'esercizio delle attività agricole e agrituristiche;
- recuperabili all'uso agricolo;
- destinate ad attività direttamente connesse con l'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo il disposto della *legge regionale 8/87*.

- [2] Le presenti norme prescrivono il potenziamento a fini produttivi delle zone agricole e la salvaguardia del suolo coltivato dall'erosione per edificazione o per usi non agricoli.
- [3] Le concessioni edilizie rilasciabili in zona agricola si riferiscono agli usi specificati alle lettere A1/A2/A3/A4 del successivo comma 8°. Sono rilasciate a titolo gratuito quelle rientranti nelle lettera a) dell'art. 9 della legge 10/77. Le residenze agricole potranno essere realizzate ex novo solo se funzionali alla conduzione del fondo e delle esigenze economiche sociali civili e culturali dei soggetti aventi i requisiti elencati al 5° comma dell'art. 40 L.R. 47/78 e s.m.
- [4] La predisposizione di un piano di sviluppo aziendale e interaziendale (PSA) è sempre necessaria qualora un'azienda agricola, in relazione alle proprie esigenze connesse all'attività produttiva, intenda richiedere al Comune concessione per la realizzazione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i massimi previsti dalle norme urbanistiche di zona. L'approvazione del PSA da parte della Provincia costituisce anche approvazione dei maggiori limiti cui i progetti edilizi potranno uniformarsi, rispettando, in ogni caso, per le abitazioni, i limiti fissati dall'*art. 7, punto 4, del DM 2 Aprile 1968. (If max = 0,03 mc./mq.)*
- [5] La concessione edilizia rilasciata in attuazione di un PSA è comunque condizionata alla realizzazione, entro i tempi indicati dal PSA, degli interventi previsti dai medesimi strumenti.
- [6] Quando il PSA interessa appezzamenti di terreno ricadenti in comuni diversi ma limitrofi e facenti parte di una stessa azienda agricola, è possibile, in accordo con il Comune confinante, concentrare le potenzialità edificatorie derivanti dalla 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, con atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Qualunque modificazione di destinazione d'uso effettuata anche senza opere è soggetta alle norme regionali e comunali in materia di cambio di destinazione d'uso. In zona agricola i cambi di destinazione da usi agricoli a usi urbani sono vietati in quanto incompatibili con la destinazione di zona e con i relativi usi previsti ad eccezione dei casi previsti dal precedente art. 59.
- [7] Per la verifica dei volumi e delle superfici realizzabili su ciascun fondo possono essere computati tutti i terreni aventi la caratteristica di S.A.U. descritta al successivo art. 70 purchè non siano classificati dal presente piano a zona A, B, C, D, F e G.

Unica deroga a quanto prima disposto si applica nel caso di aziende agricole esistenti all'interno delle zone a prevalente destinazione residenziale (zone A e B) per le quali si applicheranno le indicazioni contenute al comma 3° del precedente art. 55.

[8] Gli usi ammessi nelle zone agricole sono:

A1 - Uso agricolo aziendale

A2 - Uso agricolo complementare

A3 - Allevamenti industriali

A4 - Serre e coltivazioni industriali

[9] A1 - USO AGRICOLO AZIENDALE

L'uso A1 comprende le funzioni connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale). L'esistenza di attività agricola aziendale (o interaziendale) costituisce condizione necessaria per la sua individuazione. Tale uso comprende le seguenti funzioni:

- *abitazioni agricole*

- *fabbricati di servizio*

- *allevamenti aziendali*

- *colture aziendali in serra*

- *lavorazione di prodotti aziendali*

- *infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente*

[10] ABITAZIONI AGRICOLE

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola (così come definita al successivo art. 70), funzionali alla razionale conduzione aziendale.

Le abitazione agricole sono prevalentemente ricavate in edifici preesistenti o in edifici demoliti e ricostruiti.

Per abitazione agricola si intende, oltre al singolo alloggio, anche l'insieme di spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

La Su residenziale massima non dovrà essere superiore a : mq. 150 di Su per ogni nucleo familiare per il quale è ammessa la residenza + 25 mq. di Su per ogni componente la famiglia eccedente le tre unità (per i nuclei familiari conviventi è richiesta la presenza di almeno una unità lavorativa a tempo pieno in azienda).

Le abitazioni agricole di proprietà dell'azienda ricadenti all'interno di altre zonizzazioni di piano sono da considerarsi al fine della verifica della dotazione di fabbricati residenziali.

La Su residenziale complessiva relativa a nuove abitazioni non dovrà risultare comunque superiore a mq. 450. Nei casi in cui, in riferimento alla forma di conduzione dell'azienda, non sarà possibile assumere come riferimento il nucleo familiare presente sul fondo, fermo restando il limite massimo citato, la Su consentita sarà di 30 mq. per ogni unità lavorativa a tempo pieno in azienda.

Le aziende agricole esistenti già dotate di fabbricati residenziali, in alternativa all'applicazione dello standard massimo precedente (mq. 450) potranno aumentare la dotazione di Su residenziale del 30% purchè ciò comporti recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero dovranno sottostare, per quanto applicabile, alle norme di cui al punto 1 comma 6° art. 56, e dovranno reperire, se destinate alla residenza e ricadenti all'interno dei centri abitati, gli spazi di parcheggio P1 e P3 come definiti al precedente art. 48 lettera A - funzione abitativa.

[11] FABBRICATI DI SERVIZIO

Sono da intendersi come tali i fabbricati utilizzati per:

- attività finalizzate all'autoconsumo per nuclei residenti in abitazioni agricole;
- attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.

Pertanto si tratta prevalentemente di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.);
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcilaia, conigliera, ecc.);
- ricovero di attrezzi agricoli.

Gli ampliamenti, le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione di tali fabbricati dovranno rispettare i seguenti indici perseguendo, comunque, la priorità del recupero del patrimonio edilizio nel rispetto delle esigenze funzionali ed economiche dell'azienda:

$$U_f = \text{mq. } 100/\text{ha di SAU}$$

$$H_f = m. 8,00$$

Distanze: ai sensi del precedente art. 10

[12] ALLEVAMENTI AZIENDALI

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti e collegati alle necessità di arricchimento del suolo, oltre che alle possibilità di smaltimento.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 40% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame viene prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori la percentuale di auto approvvigionamento è del 35%.

Negli allevamenti aziendali e interaziendali il carico di bestiame annuo complessivo non deve superare i 40 quintali di peso vivo per ettaro di SAU.

Si richiede, per ogni tipo di allevamento, che lo smaltimento delle deiezioni avvenga attraverso la pratica della fertirrigazione secondo il dettato *delle leggi n. 319/1976 e n. 650/1979*, nonché il dettato *della legge regionale n. 7/1983*. Negli allevamenti interaziendali i liquami debbono essere conferiti ai soci per essere smaltiti con la pratica della fertirrigazione.

Gli ampliamenti, le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione dei fabbricati inerenti a questo tipo di allevamenti dovranno rispettare i seguenti indici:

Per le stalle

- *Allevamenti da latte:*

. *stabulazione fissa alla catena* 15 mq/capo
. *stabulazione libera su lettiera permanente o cuccette* 19 mq/capo

- *Allevamenti da carne (vitelloni) e bovini da rimonta:*

. *stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena* 9 mq/capo
. *stabulazione libera su lettiera permanente o a cuccette* 11 mq/capo

Per le scuderie 7 mq/capo

Per gli ovili

- *pecora* 1,5 mq/capo
- *agnello* 0,75 mq/capo

Per le porcilaie

- *scrofe in gestazione (ultima fase o con figliata suinetti)* 6 mq/capo
- *suini da ingrasso a gruppi* 1,5 mq/capo

Per le conigliere

- *per femmine nel reparto maternità* 0,60 mq/capo
reparto ingrasso 0,08 mq/capo

Per i pollai

- polli da carne	0,10 mq/capo
- galline ovaiole	0,20 mq/capo
- tacchini	0,25 mq/capo

Per tutti i fabbricati rurali destinati alla produzione zootecnica di tipo aziendale e/o interaziendale è consentita, per i locali di servizio, una superficie utile in aggiunta pari a:

Uf = 25% della Su complessiva risultante dalla applicazione separata degli indici relativi alle superfici di stabulazione.

Distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati non aziendali = ml. 20,00

Distanza dai fabbricati aziendali ai sensi dell'art. 10.

La SAU utilizzata per il calcolo relativo a un tipo di allevamento non può essere riconsiderata per il calcolo di un diverso tipo di allevamento.

[13] COLTURE AZIENDALI IN SERRA

Tale funzione comprende serre fisse e serre mobili destinate alla forzatura del ciclo produttivo delle colture specializzate con copertura di porzioni di terreno coltivato; il terreno sottostante deve risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture specializzate.

Per serre mobili si devono intendere le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo; per serre fisse si devono intendere invece le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi, destinati alla forzatura del ciclo produttivo delle colture specializzate, con copertura di porzioni di terreno coltivato. In entrambi i casi comunque il terreno sottostante deve risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture specializzate.

Le serre mobili (strutture a tunnel) non sono assoggettate al rilascio di autorizzazione, nè ad alcuna limitazione, trattandosi di strutture di natura temporanea.

Per le serre fisse gli indici da applicarsi per ampliamenti, ricostruzioni o nuova costruzione sono i seguenti:

UF. = 0,25 mq/mq di SAU

Distanza dai fabbricati e dai confini ai sensi dell'art. 10

[14] LAVORAZIONE DI PRODOTTI AZIENDALI

Questa funzione comprende lo stoccaggio, la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali destinati all'autoconsumo oppure alla commercializzazione (cantine di vinificazione, frigoriferi ecc).

Per gli ampliamenti, nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione, si applicano i seguenti indici, articolati per tipi di lavorazione:

$H_f = 8 \text{ m}$;

$U_f = 30 \text{ mq/ha SAU}$ di coltura specializzata per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli;

$U_f = 100 \text{ mq/ha SAU}$ di coltura a vigneto per cantine aziendali;

$U_f = 50 \text{ mq/ha SAU}$ a coltura foraggera destinata all'alimentazione del bestiame per i caseifici.

Le distanze sono regolate dal precedente art. 10.

[15] INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

Questa funzione comprende:

- strade aziendali e interaziendali;
- elettrodotti e altre opere tecnologiche a rete;
- opere irrigue e opere di difesa idrogeologica, geologica e geotecnica;
- opere per il risparmio energetico e per la trasformazione dell'energia.

[16] A2 - USO AGRICOLO COMPLEMENTARE

L'uso A2 si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio.

L'esercizio dell'attività sopradescritta, pur non essendo legato a una singola azienda o consorzio di azienda, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante.

Sono compresi nell'uso anche le riparazioni delle macchine, i locali di servizio, nonché l'abitazione del custode.

Per tale uso valgono le seguenti prescrizioni:

$H_f = 8 \text{ m}$.

$U_t = 0,05 \text{ mq/mq di } S_t$, con un massimo di 1.000 mq.

Le distanze in genere sono regolate dal precedente art. 10

[17] A3 - ALLEVAMENTI INDUSTRIALI

L'uso A3 comprende gli allevamenti zootecnici che non rispondono alle caratteristiche descritte per la funzione "allevamenti aziendali".

La razionalizzazione degli allevamenti esistenti ed i nuovi interventi sono subordinati alla redazione di uno studio idrogeologico che fornisca informazioni per la puntuale predisposizione di idonei metodi di prevenzione delle possibilità di inquinamento derivanti dalla tipologia dell'allevamento.

Tali opere e le opere previste in ottemperanza alle leggi ed ai regolamenti vigenti dovranno essere precisate in sede di convenzione da stipularsi fra il titolare dell'impresa ed il Comune.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

$H_f = 8 \text{ m.}$

$S_f =$ La S_t non dovrà essere inferiore a 10.000 mq per i bovini ed a 5.000 mq per zootecnia minore.

$U_f = 0,30 \text{ mq/mq di } S_t$

Distanza dai confini = 20 ml.

Distanza tra i nuovi edifici destinati all'allevamento zootecnico di tipo industriale e le abitazioni esistenti = 60 ml, con esclusione dell'abitazione del custode, per la quale è consentita una distanza minima di 20 ml.

Lo smaltimento delle deiezioni deve essere conforme a quanto previsto dalla legge Merli del 3/09/1975 e dalla legge n° 690/76; e dal Piano territoriale regionale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto suinicolo ed alle direttive tecniche per la regolamentazione della distribuzione dei liquami zootecnici nel suolo

[18] A4 - SERRE E COLTIVAZIONI INDUSTRIALI

L'uso A4 comprende coltivazioni non collegate allo sfruttamento del suolo agricolo, ma realizzate in manufatti edilizi specialistici (serre o altri).

Per tale uso valgono le seguenti prescrizioni:

$H_f = 8 \text{ m.}$

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq } S_t.$

Le distanze sono regolate dal precedente art. 10.

ART.70 -DEFINIZIONE DELL'ATTIVITA' AZIENDALE AGRICOLA E DEI PARAMETRI AGRICOLI

1 - Azienda agricola

[1] Ai fini dell'applicazione della presente normativa si definisce "azienda agricola" quell'unità tecnico - economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o in affitto (nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfiteusi, l'assegnazione di terreni di proprietà di Enti di riforma e sviluppo, consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua) e organizzata alla coltivazione per la produzione agraria e/o zootecnica. L'azienda agricola deve esercitare una attività economica organizzata continua e prevalente al

fine della produzione e dello scambio dei beni o servizi, operante sul mercato dei prodotti agricoli. L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta familiare o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

- [2] Sono regolate dalle presenti norme tutte le aziende agricole aventi il centro aziendale nel territorio comunale anche se parte dei loro terreni ricade in altro comune limitrofo.
- [3] L'accertamento della sussistenza di un'azienda agricola viene effettuato dalla Commissione Edilizia Allargata tenendo conto di elementi di natura fiscale, previdenziale, economico - commerciale (contabilità aziendale, iscrizione SCAU, tenuta libretti UMA, collocazione di manodopera, iscrizione alla Camera di Commercio, ecc.).

2 - Superficie minima di riferimento

- [1] La superficie di riferimento per gli interventi è la SAU dell'azienda agricola, così come definita dal successivo punto 3.

3 - SAU - Superficie agricola utilizzata

- [1] Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria depurata delle superfici boscate o delle tare improduttive.
- [2] Ai fini dell'applicazione degli indici di cui all'art. 69 delle presenti norme, il dato relativo alla SAU sarà quello fornito dal conduttore, supportato dalla lettura della cartografia di piano e dalla documentazione catastale.

ART.71 -ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE DI PIANURA E DICOLLINA "E1"

- [1] Le zone comprendono parti del territorio dove sono presenti aziende agricole economicamente consolidate e dove sono presenti aziende con coltivazioni specializzate e investimenti nel settore agricolo; si presentano già predisposte a potenziare ulteriormente la produttività nel settore agricolo con investimenti privati e pubblici.
- [2] Usi previsti: A1 / A2 (ad esclusione di cantine , caseifici di tipo industriale) / A4 di cui al precedente art. 69
- [3] Modalità di intervento.

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto di tipo:

1 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;

- 2 - *Ristrutturazione edilizia;*
- 3 - *Ampliamento;*
- 4 - *Abbattimento e ricostruzione;*
- 5 - *Nuove costruzioni;*
- 6 - *Cambio di destinazione d'uso*

Gli interventi di cui sopra si applicano gli indici di cui all'art. 69

ART.72 -PIANI DI SVILUPPO AZIENDALE E INTERAZIENDALE

- [1] Gli indici di sfruttamento edilizio di cui ai precedenti art. 69 possono essere superati redigendo un piano di sviluppo aziendale o interaziendale.
- [2] Tali piani sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alla *L. R. del 5/5/77 n° 18* e dovranno individuare le forme di riconversione aziendale, le strutture produttive di trasformazione dei prodotti, il carico di addetti futuro e di conseguenza il fabbisogno di vani di abitazione, di servizi e di fabbricati per le attività di produzione.
- [3] Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale si costituisce degli elaborati tecnici specificati al *punto 13 della circolare della Regione Emilia Romagna n° 8713 del 8/9/81.*

ART.73 -ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO "E2 a/b"

- [1] Tali aree sono destinate alla tutela degli insediamenti civili nei centri abitati sotto l'aspetto fisico e ambientale e costituiscono eventuale riserva per l'espansione degli stessi; dal punto di vista urbanistico si individuano due zone:
 - a) zone di rispetto assoluto
 - b) zone di rispetto allargato.
- [2] Nelle zone agricole di rispetto assoluto, che costituiscono la riserva per le future espansioni dei centri abitati, sono vietate nuove costruzioni; per i fabbricati esistenti in tali zone è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso esistente al momento dell'adozione della presente Variante Generale e *sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e l'ampliamento una tantum fino al 20% per unità immobiliari aventi dimensioni inferiori a mq. 80 di SU; fino al 15% per unità immobiliari aventi dimensioni comprese tra 81e 150 mq. di SU; fino al 10% per unità immobiliari aventi dimensioni superiori a 150 mq. di SU.*
- [3] Nelle zone agricole di rispetto allargato oltre agli interventi sui fabbricati esistenti di cui al precedente comma sono ammessi nuovi edifici connessi con l'uso agricolo di cui ai punti A1 e A2 del precedente art. 69 ad esclusione delle attività

zootecniche di tipo aziendale e di tutte le attività insalubri moleste e nocive per fumi, odori e rumori.

CAPITOLO X - ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ART.74 -ZONE F ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- [1] Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale o sovracomunale di cui *all'art.41 della L.R. dicembre 1978 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.*
- [2] Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- [3] Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia. Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale, ai sensi *dell'art. 15 commi 4° e 5° della L.R. 7/12/78 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.*

ART.75 -ZONE F1 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO - TERRITORIALE

- [1] Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche (amministrative, culturali, sociali, sanitarie, cimiteriali) e quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici): le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con l'apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G.
- [2] In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa previsions delle tavole di P.R.G., previa redazione ed approvazione da parte del Comune del progetto unitario esteso all'intera zona omogenea, che deve definire in modo particolare l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità di intervento, la struttura fisico-funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle destinazioni d'uso.
- [3] Può essere consentita da parte del Consiglio Comunale per determinati interventi la redazione del progetto unitario da parte degli Enti istituzionali competenti nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi:
 - a) *Cimiteri*

Le aree individuate dal Piano sono destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti e alle relative zone di ampliamento. Le tavole di P.R.G. riportano con apposita simbologia i limiti delle zone di rispetto cimiteriale all'interno dei quali per gli edifici esistenti a prescindere dalle destinazioni di zona, sono consentiti i seguenti interventi sentito il parere del medico di Salute Pubblica:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia che riguardi esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari;
- adeguamento delle altezze interne dei locali fino al raggiungimento di un'altezza utile netta di mt. 2,70 anche con conseguente sopraelevamento della linea di gronda;
- ampliamento per la costruzione di servizi igienici qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire tali spazi all'interno del fabbricato esistente.

Il limite della zona di rispetto cimiteriale del capoluogo è riportato sulle tavole di P.R.G. con un perimetro che tiene conto del previsto ampliamento del cimitero stesso.

b) *Edifici sanitari, assistenziali, culturali e di ricerca, uffici amministrativi*

In sede di progettazione di nuovi interventi deve essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia. Deve essere prevista a giudizio dell'Amministrazione Comunale un'adeguata dotazione di spazi pubblici per soste e parcheggio di veicoli pari almeno alle quantità stabilite dall'art. 47

In tali aree il P.R.G. si attua nel rispetto del seguente indice:

$U_f = 0,70$ mq/mq.

H max. = 11,80 mt.

Distanze minime = 10 mt. dai confini di proprietà di zona e dalle sedi stradali.

c) *Verde attrezzato / Attrezzature sportive*

Sono destinate agli impianti coperti e scoperti inseriti nel verde che deve occupare almeno il 30 % dell'area applicando i seguenti indici :

- per gli impianti coperti $U_f = 0,50$ mq/mq.
- per gli impianti scoperti $U_f = 0,25$ mq/mq.

d) *Impianti tecnologici, impiantiannonari*

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento degli impianti tecnologici e delle attrezzature di interesse generale nel rispetto delle norme vigenti in materia e di settore.

Il Comune può concedere a privati o a Enti istituzionalmente competenti di costruire e/o gestire le opere di sua spettanza sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Nelle aree destinate a impianti anonari, impianti tecnologici, il P.R.G. si attua nel rispetto del seguente indice:

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$.

Distanze minime secondo quanto stabilito dal precedente art. 10

Per gli impianti esistenti è ammesso il superamento degli indici di cui sopra mediante deliberazione del Consiglio Comunale e sentito il parere del Medico di Salute Pubblica, nei casi in cui non sia possibile reperire aree da destinare agli ampliamenti degli impianti stessi.

ART.76 -ZONE F2 - DESTINATE ALLA VIABILITA'

[1] Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto determinate dal nuovo codice della strada.

[2] Nell'ambito delle zone residenziali e produttive di espansione e nei casi in cui il Piano individua nuovi assi di connessione viaria urbana, i progetti relativi agli assi stradali dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

a) *Viabilità di connessione urbana*

con funzione di raccordo tra le diverse parti funzionali del centro abitato e individuata con apposita simbologia nelle tavole di Piano:

- carreggiata a doppio senso di mt. 7,50
- marciapiede mt. 1,50 per lato.

b) *Viabilità interna*

di accesso ai lotti e distribuzione capillare nelle zone B-C

- carreggiata a doppio senso di mt. 6,00
- marciapiede mt. 1,50 per lato

Nelle zone D:

- carreggiata a doppio senso mt. 7,00
- marciapiede mt. 1,50 per lato

[3] Nelle zone di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione di recinzioni (nel rispetto delle distanze definite al successivo art.91), parcheggi e stazioni di distribuzione del carburante

Per le stazioni di servizio dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni se non in contrasto con quanto stabilito in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione :

- distanza di mt. 500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della viabilità e di mt. 250 sui lati opposti ;
- distanze dal filo stradale mt. 20 ;
- distanze da incroci stradali mt. 75 ;

- altezza massima del fabbricato mt. 5,00 con un solo piano
 - $R_c = 0,10$ mq/mq. ; la verifica del rapporto di copertura è limitata ai fabbricati accessori, quali chioschi, officine, uffici, tettoie, o pensiline non a diretto servizio degli impianti tecnologici, ecc.
- [4] Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale possono ampliarsi una tantum nella parte non fronteggiante la strada di una quantità non superiore al 20% della S.U. preesistente
- [5] All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade provinciali non possono essere inferiori a mt. 200.
- [6] Al di fuori del perimetro dei centri abitati sono da rispettare le prescrizioni relative alle zone di rispetto stradale anche se le medesime non risultano individuate graficamente.

ART.77 -ZONE G SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

- [1] Tali aree, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia.

1) *Zone per l'istruzione*

Sono destinate agli asilo nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

$$U_f = 0,45 \text{ mq/mq.} \qquad H_m = \text{mt. } 10,50$$

2) *Zone per attrezzature civili d'interesse comune*

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq.} \qquad H_m = \text{mt. } 10,50$$

Nel caso in cui le attrezzature suddette sono riunite a formare centri civici unitari, è ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto per una superficie utile non superiore al 25 % di quella complessiva.

La gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere.

3) *Zone per attrezzature religiose*

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative

4) *Verde pubblico*

Sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

All'interno delle aree destinate a verde potranno essere realizzate strutture ed impianti tecnologici di limitate dimensioni anche se non direttamente funzionali alla destinazione di zona quali cabine elettriche, impianti a servizio dell'acquedotto e del gasdotto, cabine e centraline telefoniche, pese etc., nel rispetto dell'indice UF=0,02 mq./mq.;

5) *Zone per parcheggi pubblici*

Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

- [2] Nelle zone G il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto; qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritamente considerato il loro recupero, sia per attrezzature integrative dei servizi sia per residenza pubblica.
- [3] Le destinazioni specifiche di cui al primo comma del presente articolo possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.

CAPITOLO XI - TUTELA DEL TERRITORIO AGRICOLO E DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI EMERGENTI

ART.78 -NORME GENERALI

- [1] Le disposizioni contenute nel presente capitolato costituiscono un corpo normativo finalizzato alla tutela del territorio, delle sue risorse e della loro funzione collettiva.
- [2] I successivi articoli dettano, secondo le diverse situazioni, le norme finalizzate alla tutela ambientale che si esercita tramite l'imposizione di vincoli e di prescrizioni su elementi fisici funzionali quali, edifici isolati, manufatti di interesse storico, arginature, essenze arboree, boschi, percorsi stradali, canali etc., tramite la limitazione totale o parziale delle possibilità edificatorie contemplate dalla zona urbanistica all'interno della quale ricadono i singoli elementi.

ART.79 -ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE

- [1] Sono comprese in tale zona le parti di territorio comunale che per la loro particolare conformazione costituiscono testimonianza di un particolare valore paesaggistico ed ambientale.
- [2] In tale zona sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:
- a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi isolati previsti dal precedente art. 59;
 - b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del P.T.P.R.;
 - c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonchè la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
 - d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettrichecabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
- Le opere di cui alle lettere d ed e nonchè le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c del secondo comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4 settembre 1981 n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
- [3] All'interno di tali zone potranno essere realizzati inoltre:
- a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
 - b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;

c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero;
e gli insediamenti previsti dal primo comma dell'art.21 delle norme tecniche di attuazione del P.T.P.R.

- [4] Stalle, allevamenti aziendali ed interaziendali dovranno distare dal territorio urbanizzato e dai limiti dei nuovi insediamenti almeno mt. 200.

ART.80 -EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE E RELATIVI SPAZI DI PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA

- [1] Le tavole di Piano Regolatore individuano negli elaborati di progetto, con apposita simbologia gli edifici pubblici e privati, i manufatti, le aree verdi e gli spazi cortilizi che sono meritevoli di tutela per il loro interesse culturale pur non ricadendo nelle Zone Omogenee di tipo A.
- [2] Tali edifici sono sottoposti ad interventi di Restauro, Risanamento Conservativo di tipo A e B, e Ristrutturazione Edilizia di tipo A con l'obbligo della salvaguardia di eventuali elementi architettonici di pregio esistenti quali: portici, cornici, elementi di arredo, volte, voltoni ecc.
- [3] Al fine di favorire il recupero di tali edifici, ne è consentita, previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione e costruzione, la trasformazione della destinazione d'uso esistente in residenza civile o in un'attività connessa al tempo libero e al ristoro, qualora si dimostri che l'uso rurale degli edifici in oggetto non è più necessario alla conduzione del fondo.
- [4] Le aree libere ed i giardini di pertinenza dovranno essere conservati e valorizzati secondo le prescrizioni di cui all'art.17 punto 5).
- [5] Le superfetazioni e gli edifici che ingombrano gli spazi cortilizi, individuati con apposite simbologie, andranno abbattuti.

ART.81 -TUTELA DELLE EMERGENZE AMBIENTALI - UNITA' DI PAESAGGIO DI SCALA COMUNALE

- [1] Il presente P.R.G. detta norme per la tutela e la valorizzazione delle emergenze ambientali esistenti.
- [2] La tavola P2 in scala 1/10.000 riporta due unità di paesaggio di rango comunale, e precisamente: quella collinare appartenente all'Oltrepo Pavese, individuata dalla lettera B, e quella appartenente alla pianura Piacentina individuata dalla lettera A. Gli interventi edilizi e quelli comportanti modifiche del territorio (urbanizzazioni, modifiche colturali, scavi e movimenti di terra) dovranno avvenire nel rispetto degli elementi caratterizzanti il paesaggio individuati nelle tavole P3 e P4 e più

precisamente nelle zone A dovranno essere salvaguardati i filari posti lungo le strade, la vegetazione spontanea sorta lungo i corsi d'acqua ed i laghetti artificiali, nelle zone B le aree destinate alla coltura verticale, i boschi e le macchie.

- [3] Per gli elementi di cui al precedente comma 2° è prescritta la tutela che si concretizzerà in:
- 1) divieto di movimenti di terra anche a fini agricoli;
 - 2) divieto del taglio della vegetazione arborea esistente salvo il diradamento con successiva ripiantumazione di essenze legnose ritenute idonee alla fine del ciclo vegetativo;
 - 3) divieto di trasformazione dei prati permanenti in arativi.

ART.82 -PERCORSI COMUNALI DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE - VIABILITA' STORICA

- [1] I percorsi comunali di interesse ambientale e quelli di origine storica, individuati nella Tav. P2, costituiscono gli elementi fondamentali di accesso e fruizione pubblica dell'ambiente del quale sono parte integrante a causa del loro specifico rapporto con i centri storici, con gli insediamenti rurali di interesse storico e ambientale, con singoli edifici di interesse storico-monumentale, con la morfologia ed i valori ambientali del territorio circostante.
- [2] Gli interventi sulla rete stradale sono limitati al recupero ed alla ristrutturazione nel massimo rispetto della morfologia del territorio e del manto arboreo adiacente. In particolare la viabilità storica non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.
- [3] E' vietato l'abbattimento di essenze arboree esistenti nelle zone di rispetto stradale di cui all'art. 76 salvo il diradamento alla fine del ciclo vegetativo con obbligo di ripiantumazione.
- [4] Lungo i percorsi di interesse panoramico, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e degli ambiti per i nuovi insediamenti, nelle zone di rispetto stradale di cui all'art. 76 non è ammessa la posa di nuovi cartelli pubblicitari nè la costruzione di nuovi impianti di distribuzione di carburante; la profondità della zona di rispetto stradale è inoltre aumentata a mt. 30.
- [5] Le opere stradali così come gli interventi edilizi di nuova edificazione o di recupero degli eventuali edifici a destinazione extra - agricola, agricola o zootecnica e relativi collegamenti viari i quali entrassero in rapporto visuale diretto con i percorsi di rilevante valore ambientale potranno essere autorizzati solo in rapporto ad un'accurata analisi del loro impatto ambientale su tali percorsi.

ART.83 -ZONE DI TUTELA EX ART. 33 LEGGE REGIONALE N 47/78 - INVASI ED ALVEI DEI CORSI D'ACQUA

[1] Le Zone di tutela di cui all'art. 33 della L.R. n° 47 e successive modifiche ed integrazioni sono individuate nelle tavv. di P.R.G. e si suddividono in:

- a) Zone di tutela assoluta ai corsi d'acqua;
- b) Zone di tutela allargata.

[2] Nelle zone di tutela assoluta ai corsi d'acqua, ferme restando le facoltà previste dal 1° comma dell'art.19 del P.T.P.R. sono consentiti i seguenti interventi:

- a) parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) zone alberghiere e radure destinabili ad attività di tempo libero;

Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle lettere c. ed e. del successivo capoverso, nonchè, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboscamenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

Sono comunque consentiti ai sensi dell'art. 5 del P.T.P.R.:

- a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi isolati previsti dal precedente art. 59;
- b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del P.T.P.R.;
- c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonchè la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco

e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;

Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del precedente capoverso non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4 settembre 1981 n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

[3] All'interno delle zone di tutela allargata sono ricomprese quelle parti di territorio che pur non essendo direttamente prospicienti ai corsi d'acqua, costituiscono, per la loro conformazione e la loro dotazione di elementi naturali di pregio, una fondamentale caratterizzazione del paesaggio agrario circostante. In tali zone sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) del 3° capoverso del 2° comma del presente articolo.

[4] Negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua, indicati come tali nelle tavole di P.R.G., sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:

a. la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature consentite nelle zone di tutela ai corsi d'acqua di cui al precedente comma 2°, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;

b. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

Sono vietate le escavazioni e le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, unicamente in attuazione di programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica, attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo

lungo l'intera asta fluviale, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi. Per i corpi idrici di competenza regionale trovano applicazione i criteri di cui alla deliberazione del Consiglio della Regione Emilia-Romagna del 24 giugno 1982 n. 1300/2751.

ART.84 -RISPETTO ALLE GRANDI STRUTTURE DI APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO

- [1] Le grandi strutture di approvvigionamento energetico quali elettrodotti, metanodotti, oleodotti, hanno una fascia di rispetto la cui profondità è definita, caso per caso, dall'ente gestore.
- [2] Gli eventuali interventi edilizi sul patrimonio già esistente, o le nuove edificazioni da realizzare in prossimità di tali impianti, prima di essere autorizzati dovranno essere soggetti al nulla-osta dei relativi enti preposti alla gestione e al controllo degli impianti.
- [3] L'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a redigere e ad aggiornare periodicamente una mappa in scala 1 : 10000 dell'intero territorio comunale in cui siano riportati i tracciati delle strutture di cui sopra.

ART.85 -NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE IN ZONE GEOLOGICAMENTE INSTABILI

- [1] Le Zone geologicamente instabili sono individuate nelle Tavv. di progetto e si suddividono in:
 - a) Zone interessate da fenomeni di dissesto attivo;
 - b) Zone interessate da fenomeni di dissesto quiescente;
 - c) Zone sottoposte a provvedimento di consolidamento degli abitati.
- [2] Nelle zone di cui alla precedente lettera a) non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali zone sono consentiti gli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.

Sugli edifici eventualmente esistenti nelle aree individuate come frane attive in movimento sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale di emergenza degli edifici lesionati, a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

Le precedenti disposizioni sono estese a tutte le zone di possibile ulteriore evoluzione del fenomeno franoso, cioè al perimetro sotteso alla zona di accumulo, nonché al limite di eventuale massima invasione di blocchi rocciosi per frane di crollo.

- [3] Nelle zone di cui alla precedente lettera b) valgono le medesime prescrizioni di cui al secondo comma, fatta eccezione per quelle già interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture extraurbane o rurali. In tali zone sono ammessi interventi di completamento, nonché nuove edificazioni di modesta entità ed opere pubbliche di cui sia dimostrata la necessità o l'impossibilità di alternative. Tutti i nuovi interventi sono subordinati ad una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.
- [4] La tavola di piano P4/1 individua con apposita perimetrazione la parte del territorio del capoluogo di Ziano da sottoporre a consolidamento ai sensi delle Leggi n° 445 del 09/07/1908 e n° 64 del 02/02/1974.

All'interno di tale perimetro sono individuate tre zone A, B, C, nelle quali il fenomeno di dissesto si presenta con differente grado di intensità.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti norme:

- Zona A:

In tali zone sono state individuate e perimetrare le frane attive e/o recenti, con grado di instabilità e visibili fenomeni di dissesto sulle costruzioni esistenti, tali da limitare interventi edificatori sul territorio.

In tale zona è escluso qualsiasi intervento edilizio di nuova edificazione nonché l'ampliamento delle costruzioni esistenti.

All'interno di queste zone é escluso qualsiasi tipo di intervento edilizio di nuova edificazione, nonché l'ampliamento delle costruzioni esistenti e qualsiasi modifica che comporti variazioni sulla pianta originaria e sull'ossatura portante degli organismi edilizi.

Sul patrimonio esistente si possono prevedere solo interventi finalizzati alla salvaguardia della pubblica e privata incolumità, quali:

- consolidamento strutturale e fondale;
- opere interne;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione.

Tutti i suddetti interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente Servizio Provinciale Difesa del Suolo e finalizzati al solo consolidamento strutturale.

- Zona B:

Sono interessate da frangie o parti di territorio che presentano deformazioni plastiche del suolo, carattere molto lento, della coltre argillosa di alterazione della roccia di substrato, che si manifestano con scorrimenti lentissimi, i quali consentono possibili interventi o accorgimenti costruttivi per mantenere la funzionalità completa di tutte le installazioni permanenti.

In tale zona non sono ammessi interventi di nuova edificazione e nelle zone agricole sono esclusi interventi sul territorio a forte impatto, quali ad es. laghetti artificiali, lagoni ed invasi, sono altresì ammessi interventi che comportino volumi tecnici esclusi dal computo delle superficie volumi propri degli indici urbanistici, ma purché risultino funzionali all'esercizio delle attività agricole insediate: tali opere potranno essere assentite purché non comportino impatti negativi sull'equilibrio della zona e previa autorizzazione del competente Servizio Provinciale Difesa del Suolo.

Gli interventi possibili sugli edifici esistenti risultano essere:

- Tutti gli interventi previsti nella zona "A";
- Restauro scientifico;
- Restauro e risanamento conservativo di tipo "A" e B;
- Ristrutturazione edilizia escluso il ripristino edilizio;
- Ampliamento dei fabbricati esistenti solo se finalizzato all'adeguamento igienico sanitario tramite la realizzazione di nuovi servizi igienici che comportino la edificazione di non più di 25 mc. per ciascuna unità immobiliare ma che, nel suo totale, non sia superiore al 20% del volume esistente dell'intero edificio.

- Zona C

Ricomprende terreni predisposti all'instabilità, contermini alle suddette zone ma nelle quali non si percepiscono, o non si rilevano direttamente, gli effetti di deformazione visibili nelle zone "A" e "B", ma che richiedono, tuttavia, particolari accorgimenti precauzionali, tali da garantire il mantenimento del grado di stabilità attuale.

In tale zona é esclusa ogni previsione urbanistica di espansione edilizia (residenziale, artigianale, industriale, commerciale, agricola etc...); possono altresì essere previsti gli interventi permessi nelle zone "A" e "B" del presente articolo.

Gli interventi di nuova edificazione in aree urbanizzate sono limitati ai lotti interclusi all'interno del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. n° 13 della L.R. n° 47/78 e solo eccezionalmente in lotti di completamento di ridotte dimensioni e modesto indice di fabbricabilità individuati in aree esterne al suddetto perimetro, o zone agricole, strettamente contigue all'abitato stesso.

Tali interventi di nuova edificazione sono consentiti solo in aree con pendenze compatibili adottando tipologie edilizie che non comportino sbancamenti importanti, peso strutturale eccessivo ed integrati da opere atte a preservare condizioni di equilibrio d'uso del suolo, ed in particolare:

- Idonei interventi per favorire l'allontanamento o regimazione delle acque superficiali, con opere di canalizzazione adeguate;
- esecuzione di drenaggi fino alla profondità superiore a quella di posa delle fondazioni, in tutti i casi ad intercettare eventuali presenze d'acqua;
- realizzazione di opere fognarie ed acquedottistiche a perfetta tenuta al fine di evitare ristagni ed infiltrazioni;
- evitare ampi fronti per eventuali opere di sbancamento.

- Norme generali:

Gli interventi comunque previsti nelle zone A e B precedenti e finalizzati al solo consolidamento strutturale, dovranno essere accompagnati da uno studio geologico-geotecnico da cui far discendere la proposta di intervento.

In tutta la zona perimetrata le fognature per lo smaltimento delle acque sia fognarie che di superficie, sia del centro abitato che stradali, dovranno essere mantenute efficienti prevedendo una costante manutenzione di pozzetti, tubazioni, canalette e fossi stradali.

Oltre alle norme regolanti l'attività costruttiva andranno applicate anche quelle relative all'uso agrario dei suoli allegate alle norme predisposte dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Risorse Forestali di Piacenza, con lettera prot. n° 584 del 8/02/1994 ."

- [5] Le Tavv. di Piano individuano con apposita simbologia le aree che, essendo geologicamente instabili, sono inidonee alla edificazione ma che possono essere computate per il calcolo della volumetria realizzabile sul lotto, e quelle che, pur essendo fabbricabili, sono sottoposte ad interventi di risanamento coordinato da

realizzare preventivamente alla edificazione secondo i contenuti descritti al precedente art. 25.

CAPITOLO XII - NORME FINALI

ART.86 -UTILIZZO DEGLI ELABORATI DI P.R.G. PER L'ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE

- [1] Gli elaborati che costituiscono il P.R.G. sono quelli indicati all'art. 3 delle presenti norme e si dividono in tavole di analisi dello stato di fatto, tavole di progetto, norme di attuazione.
- [2] In sede d'istruttoria delle pratiche edilizie, gli elementi necessari per il vaglio della richiesta di concessioni ad edificare sono desunti dai seguenti elaborati :
 - 1) le tavole A2 in scala 1 : 5000 che definiscono l'uso dei fabbricati e del suolo alla data di adozione del P.R.G. ;
 - 2) le tavole allegate alla relazione geologica che individuano le prescrizioni geologiche necessarie per il rilascio delle concessioni edilizie ;
 - 3) le tavole P3 in scala 1 : 5000 ; le tavole P4 in scala 1 : 2000 ; le tavole P5 in scala 1 : 10000 che individuano la zonizzazione di progetto ;
 - 4) il Regolamento Edilizio e d'Igiene vigenti alla data di istruzione delle pratiche edilizie.
- [3] Le tavole relative alle prescrizioni geologiche, definiscono le modalità della edificazione del territorio dal punto di vista della tutela del suolo, fermo restando che la edificabilità è normata quantitativamente solo dalle tavole di previsione urbanistica e dalle presenti norme di attuazione. Pertanto la sola edificabilità permessa ai fini geologici è condizione necessaria ma non sufficiente al rilascio delle concessioni edilizie.
- [4] Qualora su di un territorio si sovrappongano zonizzazioni diverse, la disciplina edificatoria e le modalità d'uso da applicare saranno quelle più restrittive.

ART.87 -EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

- [1] Per gli edifici esistenti che posseggono, alla data di adozione della Variante Generale una destinazione d'uso in contrasto con quelle indicate dalle presenti norme tecniche di attuazione, ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.E. o la destinazione di zona non preveda l'esproprio, sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero di cui all'art. 31 lettere a.b.c.d della legge n° 457/78 e per

una sola volta l'aumento del 20 % della superficie utile esistente. Non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che non comportino anche l'adeguamento alle destinazioni di zona previste. E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali esistenti ai minimi prescritti dal Regolamento edilizio vigente per ogni categoria di locale.

- [2] Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare per gli edifici sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti miglioramenti igienici e tecnologici atti ad eliminare i fattori inquinanti e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purchè ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

ART.88 -IMMOBILI CONDONATI

- [1] Gli edifici o le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del *capo IV della legge n° 47/85* (condono edilizio) sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti della attribuzione delle possibilità di incremento "una tantum".

ART.89 -CONCESSIONI RILASCIATE

- [1] L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere improrogabilmente completati entro il termine stabilito dalla concessione. In caso di inadempienza si applica *l'art. 15 comma 3° della L.N. 10/77*.

ART.90 -ZONE DI RECUPERO

- [1] Ai fini dell'applicazione del titolo *IV della L.N. 457/78* il P.R.G. individua con apposita simbologia le zone di recupero. La modifica di tali perimetrazioni tramite delibera del Consiglio Comunale non costituisce variante al P.R.G.

ART.91 -RECINZIONI

- [1] Gli spazi privati potranno essere delimitati da apposite recinzioni che dovranno rispettare le seguenti caratteristiche :
- *recinzione di spazi di zona residenziale*
le recinzioni non dovranno superare l'altezza complessiva di mt. di 1,80.

Quelle prospicienti aree pubbliche non dovranno impedire in alcun modo la visibilità nè costituire intralcio alla sicurezza del traffico. Maggiori altezze sono auspicabili e consentite nei casi in cui il nuovo manufatto debba raccordarsi a recinzioni esistenti d'altezza superiore a mt. 1,80 o nel caso di demolizione e ricostruzione di muri di recinzione preesistenti aventi altezza maggiore di 1,80 ml.;

- *recinzioni di spazi in zona agricola o produttiva*

le recinzioni non dovranno superare l'altezza complessiva di mt. 2,50 salvo prescrizioni diverse dei VV.F., mentre quelle prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate trasparenti in modo da non impedire la visibilità nè costituire intralcio alla sicurezza del traffico ;

- *recinzioni di spazi in zone A*

le recinzioni esistenti in muratura o altro materiale vanno ripristinate e mantenute nel loro assetto originario; le nuove recinzioni vanno costruite secondo le prescrizioni della Commissione Edilizia e comunque con altezza non superiore a mt. 2,00.

[2] Sono vietate le recinzioni degli spazi destinati ad uso pubblico dalla presente Variante Generale solo nel caso in cui esista uno specifico atto deliberativo o programmatico della Pubblica Amministrazione che ne preveda la acquisizione al demanio pubblico entro un periodo temporale definito. In caso contrario le recinzioni saranno autorizzate in precario e il proprietario si impegnerà alla loro demolizione al momento della acquisizione pubblica senza alcun indennizzo.

[3] Le recinzioni prospicienti strade pubbliche o vicinali, ad esclusione di quelle descritte al successivo comma [4], dovranno mantenere le seguenti distanze dal confine stradale come definito al punto n° 10 dell'art. 3 del vigente Codice della Strada:

Fuori dai centri abitati

- strade di tipo B (extraurbane principali) = 5,00 mt.
- strade di tipo C (extraurbane secondarie) = 3,00 mt.
- strade di tipo F (strade locali) = 3,00 mt.

Le recinzioni prospicienti le strade vicinali di tipo F e le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione potranno essere realizzate sul confine di proprietà.

Nei centri abitati:

- strade di tipo D (urbane di scorrimento) = 2,00 mt.

Le recinzioni prospicienti tutte le altre categorie di strade saranno realizzate o in allineamento con altre preesistenti o alla distanza minima di mt.1,00 dal confine stradale ..

- [4] Fuori dai centri abitati le recinzioni costituite da siepi morte in legno reti metalliche, fili spinati e materiali simili sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo e con altezza complessiva non superiore ad 1,00 mt., dovranno distare almeno 1,00 mt. dal confine stradale."
- [5] Fuori dai centri abitati la distanza dal confine stradale aumenta a mt. 3,00 nei seguenti casi:
- siepi vive, o piantagioni di altezza superiore a mt. 1,00
 - recinzioni aventi le caratteristiche di cui al precedente comma [5] se con altezza superiore a mt. 1,00, o con altezza uguale a mt. 1,00, ma impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

ART.92 -INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE PRESENTI NORME

- [1] La Giunta Municipale può proporre all'approvazione del Consiglio Comunale interpretazioni autentiche delle presenti norme, purchè in tal modo, non si proceda ad esplicite varianti alle norme stesse.