



# COMUNE DI SAN PROSPERO

PROVINCIA DI MODENA

## P.R.G.

### PIANO REGOLATORE GENERALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo approvato coordinato

**con le successive varianti:**

- Dicembre 2001	approvata con Delibera di C.C. n°	36 del 12.06.2002
- Settembre 2002	approvata con Delibera di G.P. n°	226 del 10.06.2003
- Luglio 2003	approvata con Delibera di G.P. n°	282 del 08.06.2004
- Novembre 2004	approvata con Delibera di G.P. n°	276 del 05.07.2005
- Specifica 2006	approvata con Delibera di C.C. n°	34 del 20.09.2007
- Settembre 2007	approvata con Delibera di C.C. n°	38 del 09.12.2008
- Luglio 2011	approvata con Delibera di C.C. n°	32 del 26.09.2012
- Novembre 2013	approvata con Delibera di C.C. n°	17 del 10.04.2014

**con il Piano Della Ricostruzione**

-	approvato con Delibera di C.C. n°	62 del 28.10.2014
---	-----------------------------------	-------------------

**con le successive varianti:**

- Aprile 2016	approvata con Delibera di C.C. n°	69 del 19.10.2016
- Settembre 2018	approvata con Delibera di C.C. n°	14 del 25/03/2019

Progetto generale e coordinamento  
Architetto Filippo Fantoni

Elaborazioni GIS:  
**STEMMA di STEFANO MARZOLO & C. S.A.S.**

**Giugno 2019**

TITOLO I  
GENERALITA'  
\*\*\*\*\*

CAPO I  
VARIANTE GENERALE AL VIGENTE P.R.G.

**Art. 1)- Norme di attuazione e loro efficacia.**

La presente disciplina normativa costituisce parte integrante della Revisione Generale al P.R.G. del Comune di S. Prospero sulla Secchia (di seguito indicata con la semplice sigla P.R.G.), ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni che regolano la materia urbanistica.

Il P.R.G., in rapporto alle scelte programmatiche e pianificatorie dell'Amministrazione Comunale, provvede alla suddivisione del territorio in zone omogenee dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, come meglio specificato in articoli successivi.

Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche ed Elaborati grafici, prevale la norma scritta.

In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati a scala diversa, vale quello che prevede la norma più restrittiva.

**Art. 2)- Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.**

Sono soggette alla disciplina del P.R.G. le seguenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche:

A 1	restauro scientifico (Art. 36 punto A1 L.R. N. 47/1978 e succ. modifiche)
A 2.A	restauro e risanamento conservativo tipo A (Art. 36 punto A2.1 L.R.N. 47/1978 e succ. modifiche)
A 2.B	restauro e risanamento conservativo tipo B (Art. 36 punto A2.2 L.R. N. 47/1978 e succ. mod.)
A 2.C	ripristino tipologico (Art. 36 punto A2.3 L.R. N. 47/1978 e succ.mod.)
A 3	ristrutturazione edilizia (in zona omogenea A e Beni Culturali) (Art. 36 punto A3.1 L.R. N. 47/1978 e succ. modifiche)
A 3.1	ripristino edilizio (Art. 36 punto A3.2 L.R. N. 47/1978 e succ. mod.)
A 4	ristrutturazione urbanistica (in zona omog. A) (Art. 36 punto A4 L.R. N.47/1978 e succ.mod.)
A 5	ristrutturazione edilizia complessa (intervento complessivo su edificio comportante anche ampliamento e/o sopraelevazione)
A 6	ampliamento e/o sopraelevazione (interventi su edifici non accompagnati da trasformazioni sulla parte esistente)
A 7	opere interne (trasformazioni interne alle singole unità immobiliari)
A 8	manutenzione ordinaria (Art. 42 L.R. N. 47/78 e succ. modifiche)
A 9	manutenzione straordinaria (Art. 43 L.R. 46/78 e succ. modifiche)
segue	

Segue tabella	
A 10	demolizione
A 11	modifiche destinazione d'uso senza opere
A 12	modifiche destinazione d'uso con opere
A 13	modifica dello stato dei luoghi
	nuova costruzione; (è da considerarsi come nuova costruzione anche l'intervento di "sostituzione edilizia" inteso come totale demolizione e successiva edificazione di un organismo edilizio del tutto nuovo)
A 15	opere di urbanizzazione e opere infrastrutturali

### **Art. 3)- Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti di attuazione di intervento urbanistico preventivo o per intervento diretto, come meglio specificato agli articoli seguenti.

### **Art. 4)- Validità ed efficacia del P.R.G.**

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

Esso si basa su una previsione decennale ma può essere soggetto a revisioni periodiche o a varianti nei modi e con le procedure di legge.

Dalla data di adozione della presente Revisione generale al P.R.G. e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della L. 1902/1952 e successive integrazioni e di cui all'art. 54 della L.R. n. 47/1978 e s.m.

Sono fatte salve le concessioni già rilasciate e le successive varianti non sostanziali ai sensi della L.R. N. 46/1988 e s. m., così come sono fatti salvi gli strumenti attuativi approvati, adottati o per i quali, alla data di cui al precedente comma, risulta già legittimamente avviato l'iter di approvazione (intendendosi con ciò che sia già stata rilasciata da parte dell'organo comunale competente, Giunta o Consiglio, l'autorizzazione alla sua presentazione nel caso di Piano attuativo di iniziativa privata ovvero risulti già acquisito agli atti del C.C., se pure non ancora adottato, nel caso di iniziativa pubblica), nonché le successive varianti non sostanziali.

### **Art. 4 bis)- Elaborati del del P.R.G.**

Il P.R.G. è costituito dai seguenti atti tecnici:

- Inquadramento generale in scala 1:10.000
- Destinazioni di zona in scala 1:5.000
- Destinazioni di zona centri abitati in scala 1:2.000
- Censimento dei Beni Culturali – Beni schedati
- Unità di paesaggio e classificazione edifici in scala 1:10.000
- Norme di attuazione

- Relazione illustrativa
- Relazione geologica e relativi allegati

## CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

### **Art. 5)- Edificabilità delle aree.**

Sono considerate edificabili, in relazione alla zonizzazione di P.R.G., le aree già dotate di urbanizzazione primaria ai sensi della L. 847/1964, ovvero per le quali le opere di urbanizzazione sono garantite o dalla previsione della loro realizzazione da parte del Comune nel successivo triennio o dall'impegno dei privati a realizzarle contestualmente alle costruzioni oggetto delle specifiche concessioni.

Dovrà in ogni caso essere preventivamente accertata presso l'U.T. Comunale e presso gli Enti di gestione delle infrastrutture tecnologiche la reale fattibilità dell'intervento in ordine all'approvvigionamento delle risorse idro potabili e alla accessibilità agli altri servizi a rete, ivi compreso il sistema fognario.

Di tale accertamento dovrà essere prodotta la relativa documentazione.

In tutti i casi in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo tra gli elaborati del P.P. dovrà essere verificata la dotazione delle infrastrutture e la dotazione idrica dell'insediamento, dovrà essere redatta una relazione di verifica della possibilità di smaltimento e trattamento dei reflui. Dovrà in ogni caso essere prevista la separazione delle acque bianche e nere. Nel caso in cui le strutture esistenti non siano sufficienti a garantire l'approvvigionamento idrico ed un efficace smaltimento e trattamento dei reflui, la convenzione allegata al P.P. dovrà individuare le soluzioni tecniche ed i soggetti che garantiscano il corretto funzionamento del comparto. La soluzione delle condizioni insediative sopra riportate sono condizione per l'approvazione dei P.P.

### **Art. 6)- Parametri urbanistici.**

I parametri urbanistici sono così definiti:

a)- Superficie territoriale - St

E' la somma della superficie fondiaria (come più avanti definita) e della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, salva diversa specificazione grafica o normativa.

b)- Superficie per opere di urbanizzazione primaria - U.1

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade e ai parcheggi pubblici e relative aree accessorie (verde d'arredo, pedonali, ecc.), nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche a servizio dell'area, come definite al successivo art. 9.

c)- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - U.2

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 10 delle presenti Norme, interne all'area di intervento o ad essa connesse.

d)- Superficie fondiaria - Sf

E' rappresentata dal lotto netto edificabile.

e)- Superficie minima di intervento - Sm

E' rappresentata dal minimo valore di St o di Sf richiesto dalle norme di zona o individuato

graficamente nelle tavole di P.R.G. per interventi urbanistici o edilizi. Può anche essere rappresentata da un ambito individuato come “Comparto unitario di intervento” nelle tavole di PRG e richiamato dalle norme di zona.

f)- Comparto unitario di intervento

Si intende un ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di P.R.G. o specificatamente indicato dalle presenti Norme, la cui progettazione urbanistica deve avvenire in modo unitario. All'interno del Comparto di intervento unitario il PRG può prevedere le aree di urbanizzazione secondaria (verde pubblico), da realizzare e cedere, afferenti all'intervento.

g)- Indice di utilizzazione territoriale - Ut

E' l'indice che si applica, salvo diverse indicazioni grafiche o normative di zona, alla St per ottenere la superficie utile edificabile (SU).

h)- Indice di utilizzazione fondiaria - Uf

E' l'indice che si applica alla Sf per ottenere la SU edificabile.

i)- Distanza - D

Rappresenta il distacco da rispettarsi nell'edificazione dai confini di proprietà, dai confini di zona, dai confini stradali, dagli altri edifici.

l)- Limite di zona: confine di separazione fra due zone omogenee diverse, secondo la definizione di cui al successivo art. 19.

m)- Carico urbanistico - CU

E' determinato dall'insieme della S.U. e delle destinazioni d'uso di una determinata zona o di uno specifico intervento in rapporto agli standards di servizi e di opere di U.1 e U.2 che le stesse richiedono.

Si ha aumento di carico urbanistico (C.U.) quando si aumenta la S.U. e/o si varia la destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, con passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di categorie di cui all'art. 2 della L.R. n° 46/1988 e s.m riportati al successivo art. 16 delle presenti norme o dall'una all'altra delle sottofunzioni b.1, b.2, b.3, con riferimento al citato art. 16, e/o si aumenta il numero delle unità immobiliari preesistenti.

Sono inoltre definiti dal PTCP i seguenti ulteriori parametri (vedi appendice alle presenti norme):

**- di misura della potenzialità edificatoria delle aree e della edificazione:**

n)- Superficie utile –SU-

o)- Superficie accessoria –Sa-

p)- Superficie complessiva –Sc-

**- di misura della capacità insediativa:**

q)- Alloggio -

r)- Capacità insediativa in essere –

s)- Capacità insediativa aggiuntiva-

t)- Capacità insediativa teorica –

- di misura della dimensione urbana:

u)- Territorio urbanizzato–TU-

v)- Territorio in corso di urbanizzazione programmata–TPU-

z)- Territorio a destinazione urbana –TDU-

**- di misura della artificializzazione del suolo:**

x)- Superficie permeabile –SP-

y)- Superficie impermeabilizzata –SI-

#### **Art. 7)- Applicazione dei parametri urbanistici.**

Le definizioni dei parametri e gli indici urbanistici riportate all'articolo precedente operano dalla data di adozione delle presenti norme, fatto salvo quanto indicato al comma 3° del precedente art. 4.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente a tale data, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti ed autorizzate sulla base degli stessi.

Indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento successivo l'utilizzazione completa dei parametri esclude, salvo il caso di ricostruzione, il rilascio di altre concessioni ad edificare sulle superfici medesime.

#### **Art. 8)- Parametri edilizi.**

L'edificazione in qualsiasi parte del territorio comunale è regolata anche dai parametri edilizi definiti dal Regolamento edilizio, al quale si rimanda.

CAPO III  
STANDARD DI P.R.G.

**Art. 9)- Opere ed aree di urbanizzazione primaria.**

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle classificate all'art. 31 della L.R. 47/1978 e s. m. e precisamente:

- a)- le strade e gli spazi di sosta e parcheggio e relative strutture accessorie (marciapiedi, ciclabili, aiuole) e le opere per l'attenuazione del rumore;
- b)- le fognature e relativi impianti depurativi;
- c)- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d)- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e)- il sistema della pubblica illuminazione;
- f)- il verde di arredo stradale e attrezzato;
- g)- gli allacciamenti e relative opere accessorie ai pubblici servizi non aventi carattere generale.

**Art. 10)- Aree ed opere di urbanizzazione secondaria e standard urbanistici.**

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle classificate all'art. 31 della L.R. 47/1978 e successive modifiche e più precisamente:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- attrezzature religiose (culto, opere parrocchiali, istituti educativi ed assistenziali per bambini e anziani e attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive connesse);
- centri civici, sociali, attrezzature culturali, ricreative, assistenziali e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;
- parcheggi pubblici non rientranti fra quelli di U1.

L'articolazione delle aree come individuate dal P.R.G., integrata dalle specifiche disposizioni contenute nell'APPENDICE I in calce alle presenti norme, costituisce il PIANO DEI SERVIZI di cui all'art. 13 della L.R. n. 47/1978 e s.m.

**Art. 11)- Spazi di sosta e parcheggi.**

Nell'ambito degli interventi regolamentati dal P.R.G. sono da reperirsi quote di parcheggi pubblici e privati in funzione delle diverse zone e delle specifiche destinazioni degli immobili, secondo le seguenti tabelle:

TABELLA "A" PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA		
ZONA DI PRG	PARCH. DI U.1	PARCH. DI U.2
A	-	-
B.1 a/b	10 mq/ 50mq SU (1)(*)	-
B.2	15 mq/50mq SU (*)	-
B.3	10 mq/50mq SU (1)(*)	-
B.4	15 mq/ 50mq SU (*)	4 mq/30 mq di SU
C.1	COME P.P. APPROVATO	
C.2	10 mq/30 mq SU	5 % ST
D.1	10 mq/30 mq SU (2)	-
D.2a	COME P.P. APPROVATO	
D.2b	10 mq/50 mq SU (2)	7,5 % ST
D.3	10 mq/50 mq SU (3)	-
D.4	5 mq/50 mq SU (2)	-
D.5	10 mq/50 mq SU	7,5 % ST
D.6	10 mq/100mq SU (3)	7,5 % ST
E	-	-
F	-	-
G	5 % ST	7,5 % ST

NOTE: (1) La SU è quella di nuova realizzazione (ampliamento, nuova costruzione, ricostruzione) e/o quella recuperata ad uso residenziale.

(\*) Deve essere comunque assicurato 1 p.a. per ogni nuovo alloggio.

(2) Di cui almeno il 20% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00).

(3) Di cui almeno il 10% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00).

In qualunque zona urbanistica per l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita (usi C1.2A, C1.2B, C1.3A, C1.3B e C1.4B) anche per cambio di destinazione d'uso, deve essere assicurato uno standard di parcheggi pubblici U.1 pari a 40 mq. ogni 100 mq. di SU e uno standard di verde pubblico pari a 60 mq. ogni 100 mq. di SU.

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria vanno di norma localizzati sul fronte strada o, dove indicato, secondo le previsioni grafiche contenute nelle tavole del P.R.G. e comunque in idonee aree in modo da garantirne la pubblica fruizione.

Apposita delibera del C.C., in accordo con quanto indicato nel Piano dei servizi di cui all'art. 13 della L.R. N. 47/1978 e s. m., la quota dei parcheggi di urbanizzazione primaria prescritta per le zone B1, B.2, B.3 potrà essere monetizzata in toto o in parte.

Le quantità prescritte dovranno essere tradotte in posti auto con la seguente formula:

$N = S/25$  dove N è il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme.

La dimensione minima del posto macchina è di ml 2,50 x 4,80.

Ove prescritto (vedi NOTE alla tabella precedente) dovranno essere previsti posti di sosta per mezzi pesanti nella percentuale e dimensione indicata.

Dovranno altresì essere previsti appositi posti auto per disabili (di dimensioni 3,50x4,80) nella misura minima di un posto ogni 50 o frazione di 50. Tale norma non è obbligatoria nel caso di interventi che comportano un numero di posti



auto uguale o inferiore a 5, sempre che non riguardino funzioni con accesso al pubblico, nel qual caso un posto auto dovrà avere le caratteristiche di cui sopra.

Le corsie di accesso e distribuzione dei parcheggi devono avere una larghezza minima di ml 5,50.

Vedi anche APPENDICE I - PIANO DEI SERVIZI, in calce alle presenti norme.

TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA:	
TIPO DI FUNZIONE	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI
a.1, a.2, d.1	1,5 posti auto per alloggio, con arrotondamento all'intero più alto (*) in ogni caso non meno di 1 mq/10 mc di volume residenziale
b.1	60 mq/100 mq di SU
b.2 (C.1,C.1.1A/B)	37,5 mq/100 mq di SU (°) (&)
b.2 (C.1.2A,C.1.3A)	- 25mq/30 mq di SU (°) per esercizi fino a 400 mq di superf. di vendita - 25mq/18mq di SU(°) per esercizi da 401 a 800 mq      “      “ - 25mq/13mq di SU(°) per esercizi da 801 a 1500 mq      “      “
b.2 (C.1.2B/C.1.3B)	- 25mq/40 mq di SU (°) per esercizi fino a 400 mq di superf. di vendita - 25mq/25mq di SU(°) per esercizi da 401 a 800 mq      “      “ - 25mq/20mq di SU(°) per esercizi da 801 a 1500 mq      “      “ - 25 mq/16mq di SU(°)per esercizi di oltre 1500 mq      “      “
b.2 (C.2, C.3)	30 mq/100 mq di SU
b.3	60 mq/100 mq di SU
c.1 c.2 c.3	20 mq/100 mq di SU
e.1	66 mq/100 mq di SU

**NOTE:**

(\*) di cui almeno il 70% autorimesse chiuse e coperte per le nuove costruzioni, posti auto anche scoperti per la rimanente quota e negli interventi sull'esistente.

Le autorimesse di pertinenza non possono essere destinate ad altri usi. Nel caso in cui, per motivi funzionali, si rendesse necessaria la modifica dell'uso, si dovrà provvedere, nel rispetto di indici e parametri di zona, a individuarne altre in numero analogo.

(°) riferiti alla superficie di vendita definita come la misura delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e altri locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita; non costituisce superficie di vendita (ma rientra nel calcolo della S.U. o della Snr come da definizioni di Regolamento Edilizio ai fini dell'applicazione dei parametri di zona) quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'accesso ai clienti, nonché gli spazi "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

(&) spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela

Nel caso di variazione di attività dovrà essere garantita la quota di parcheggio richiesta per la nuova funzione.

Le quantità prescritte dovranno essere tradotte in posti auto con la seguente formula:

$N = S/25$  dove N è il numero di posti auto, S la superficie minima complessiva richiesta dalle norme.

La dimensione minima del posto macchina è di ml 2,50 x 4,80. I parcheggi di pertinenza potranno essere ricavati anche in strutture interrato o in elevazione (massimo due piani fuori terra), purché idoneamente connessi con il sistema delle funzioni insediate e comodamente fruibili (gestione e modalità di fruizione dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale).

Dovranno altresì essere previsti appositi posti auto per disabili (di dimensioni 3,50x4,80) nella misura minima di un posto ogni 50 o frazione di 50. Tale norma non è obbligatoria nel caso di interventi che comportano un numero di posti auto uguale o inferiore a 5, sempre che non riguardino funzioni con accesso al pubblico, nel qual caso un posto auto dovrà avere le caratteristiche di cui sopra.

Per l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita (usi C1.2A, C1.2B, C1.3A, C1.3B e C1.4B), anche per cambio di destinazione d'uso, deve essere assicurato il rispetto delle disposizioni specifiche in materia di posti per motociclette e biciclette e di aree per carico e lo scarico merci di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n° 1253 del 1999 e successive modificazioni.

Le corsie di accesso e distribuzione dei parcheggi devono avere una larghezza minima di ml 5,50.

Le autorimesse dovranno di norma far parte dell'organismo edilizio e costituire comunque valida soluzione d'insieme. E' categoricamente escluso il ricorso a soluzioni che comportino l'impiego di box prefabbricati di lamiera o plastica.

I parcheggi di pertinenza potranno essere ricavati anche in strutture interrato o in elevazione (massimo due piani fuori terra) solo per le aree relazionate geologicamente e non soggette a limitazioni per quanto riguarda la realizzazione di interrati, purché idoneamente connessi con il sistema delle funzioni insediate e comodamente fruibili (gestione e modalità di fruizione dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale).

Vedi anche APPENDICE I - PIANO DEI SERVIZI, in calce alle presenti norme.

TITOLO II  
TUTELA DELL'AMBIENTE

\*\*\*\*\*

CAPO I  
PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA'  
CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.

**Art. 12)- Salvaguardia, tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti.**

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi consentiti nelle diverse zone, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti di seguito elencati, secondo il criterio della norma più restrittiva (la sigla PTCP sta ad indicare il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale-Paesistico):

1) Sistema boschivo, verde periurbano, cortine vegetazionali

I terreni coperti da vegetazione boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, con esclusione degli elementi colturali (frutteti, colture arboree e simili), in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, anche se non espressamente individuati nella cartografia di P.R.G. sono soggetti a tutela ai sensi dell'art.10 del PTCP ove prevalente. I suindicati sistemi boschivi ed arborei devono essere oggetto di tutela naturalistica e protezione idrogeologica; le finalità prioritarie assegnate a tali sistemi sono la ricerca scientifica, la funzione climatica e turistico-ricreativa, la funzione produttiva.

Per quanto non contemplato si rimanda comunque ai contenuti del citato art. 10 del PTCP.

Il PRG individua delle zone destinate alla creazione di ambiti boscati per la formazione di aree naturalistiche o per il tempo libero, o a sottolineare il passaggio dalle aree urbane a quelle agricole (verde periurbano) ovvero a mitigare specifici interventi infrastrutturali o insediativi (cortine vegetazionali). L'attuazione di tali previsioni è demandata ad appositi progetti esecutivi ovvero ai progetti delle infrastrutture e insediamenti specifici.

Nelle more di realizzazione degli interventi di forestazione è ammesso l'ordinario uso agricolo del suolo con esclusione di nuovi impianti colturali arborei.

Dette zone, salvo diversa specifica normativa o grafica, non sono direttamente edificabili.

Il P.R.G. può indicare, nell'ambito delle zone individuate dal P.R.G. come zone boscate o da rimboschire, delle aree destinate alla realizzazione di strutture fisse di supporto per il tempo libero, mediante utilizzo di eventuali edifici esistenti, loro ampliamento o nuove edificazioni. Le funzioni ammesse sono quelle di ristoro (C.1 pubblici esercizi), manifestazioni all'aperto, strutture didattiche (B.6) connesse alla presenza del bosco e aree naturalistiche. E' ammessa anche una quota di residenza (A.1/9) limitatamente all'alloggio di custodia, qualora ne sia dimostrata la necessità e utilità. La S.U. complessiva ammessa, nel caso non esistano fabbricati utilizzabili o gli stessi non siano sufficienti, non potrà superare i mq 500. Le aree sono da considerarsi zone omogenee tipo D.3a (vedi art. 24 Sottozone D.3a2).

L'intervento dovrà avvenire a mezzo P.P. esteso all'intero ambito individuato dal P.R.G.

2) Sistema delle aree agricole- attività di spandimento liquami

Si rimanda a quanto contenuto nel successivo CAPO III° (art. 25 e segg.) delle presenti Norme, nonché a quanto indicato e contenuto nel successivo punto 19 del presente articolo in ordine alla suddivisione del territorio comunale in unità di paesaggio. Per quanto riguarda l'attività di spandimento si rimanda a quanto previsto dalla delibera della G.P. n. 572 del 10/10/1998 con la quale si approva la cartografia e la normativa tecnica delle aree idonee, con la precisazione che lo

spandimento non potrà comunque avvenire nelle zone indicate al successivo punto 19 del presente articolo.

### 3) Tutela di bacini e corsi d'acqua - Reticolo idrografico minore

#### Tutela di bacini e corsi d'acqua:

Ai fini della tutela di bacini e corsi d'acqua e' definita una zona di rispetto, costituita da una fascia di espansione inondabile e/o da una zona di tutela ordinaria.

Per gli elementi e i provvedimenti di tutela e per gli interventi compatibili si rimanda a quanto contenuto nel successivo CAPO III° (art. 25 e segg.) delle presenti Norme.

#### Reticolo idrografico minore:

Il reticolo idrografico minore rappresentato dalla fitta e ramificata rete del sistema scolante e irriguo di bacino assume rilevanza sotto il profilo morfologico e ambientale e pertanto da assoggettare a tutela, anche se privo di fascia cartografata, con l'applicazione dei seguenti criteri e indirizzi:

- di norma non è consentito modificare il tracciato, se non per ragioni dettate da motivi di sicurezza o per interventi di assetto idrogeologico d'area supportati da idonei studi;
- l'interramento o l'intubamento deve essere limitato e comunque giustificato da reali esigenze (formazione di passi carrai, passaggi colturali e simili, opere di urbanizzazione) o per interventi di assetto idrogeologico d'area;
- deve essere favorita la copertura vegetale delle zone limitrofe alle sponde compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione, lasciando comunque libera una fascia di almeno 5,00 metri dal ciglio di ripa o piede d'argine;
- per eventuali interventi necessari per la regimazione delle acque (sistemazione di sponde e fondi, ecc..) si dovranno utilizzare preferibilmente materiali naturali e metodi di "bioingegneria", compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione;
- va salvaguardata la vegetazione di ripa esistente, compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione;
- eventuali costruzioni ammesse dalle norme di zona dovranno rispettare una distanza minima dal limite demaniale o comunque dall'orlo superiore di ripa o dal piede d'argine di ml 5,00.

### 4) Zona d'alveo e zone d'acqua

All'interno della zona d'alveo di specchi d'acqua, bacini e corsi d'acqua valgono i disposti dell'art.18 del PTCP.

Le suddette zone sono indicate graficamente nelle tavole del P.R.G. ove le dimensioni, compatibilmente con la scala di rappresentazione, lo consentono. Negli altri casi la zona d'alveo verrà individuata in apposita cartografia di adeguata scala dall'U.T.C., in accordo con l'Ente proprietario o responsabile del corso d'acqua interessato, ovvero verrà individuata di volta in volta, in caso di intervento, con le modalità sopra descritte.

### 5) Zone di rispetto dei pozzi idropotabili

All'interno delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili (ml 200) sono da adottarsi le tutele, i compiti e i limiti di cui al D.P.R. N. 236 del 24/5/1988. Detta fascia può essere ridotta a 40 metri nel caso di pozzi privati per uso domestico idropotabile.

All'interno delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili come sopra definite non è ammessa l'attività di spandimento dei liquami.

### 6) Zone di tutela naturalistica

Il P.R.G. individua un'area meritevole di tutela naturalistica da assoggettare a un piano di riassetto del paesaggio (PRP) cui e' demandato il compito di individuare gli interventi finalizzati alla realizzazione delle componenti naturali e dei relativi equilibri, nonché l'eventuale realizzazione di percorsi, spazi di sosta e punti per l'osservazione tecnico-scientifica, didattica e ricreativa, recependo anche gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute nell'art. 25 del PTCP. Il suddetto piano dovrà essere esteso alla limitrofa zona destinata al rimboschimento e all'area di supporto alla stessa (vedi anche precedente punto 1).

In assenza di tale piano si applicano esclusivamente le disposizioni di cui al citato art. 25 del PTCP. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati alla conservazione o al ripristino dell'ambiente naturale aventi carattere di urgenza.

7) Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Tale vincolo ricade su aree di particolare valore ambientale individuate dal P.R.G. e su aree assoggettate a vincolo ai sensi della L. 1497/1939.

Nelle suddette aree si interviene secondo i disposti dell'art. 19 del PTCP e, per le aree specificamente vincolate, secondo i disposti della L. 1497/39.

8) Zone ed elementi di interesse storico archeologico.  
Rinvenimento di reperti, tracce elementi ed opere di valore archeologico, storico, artistico.

Il P.R.G. individua l'area all'interno della quale ricadono zone di accertata e rilevante consistenza archeologica (resti della Pieve di S. Silvestro e della Corte Roncaglia).

Il vincolo archeologico di tutela consiste nel divieto di nuova edificazione. Nelle aree soggette a tale vincolo sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi, restauri inerenti i beni archeologici, effettuate dagli Enti o dagli Istituti autorizzati.

Sulle costruzioni eventualmente esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, compresa la demolizione senza ricostruzione di edifici non soggetti a vincolo conservativo, secondo quanto consentito dalle norme del P.R.G., purché tali interventi non comportino alcun tipo di escavazione e sempre che non esistano diverse disposizioni della competente Soprintendenza.

Salvo diverse disposizioni della Competente Soprintendenza tali aree possono essere incluse in parchi archeologici per la valorizzazione, tutela e corretta fruizione dei beni. Le aree così classificate possono altresì essere comprese in parchi a verde pubblico o essere assoggettate agli interventi di normale conduzione agraria che, qualora richiedano opere di scavo, spianamento, disboscamento, dovranno essere autorizzate dalla stessa Soprintendenza Archeologica

Indipendentemente dalla individuazione specifica delle zone di tutela archeologica, qualsiasi consistente trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che richieda movimenti di terra e scavi in profondità può essere subordinata all'esecuzione di ricerche preliminari in accordo con la Soprintendenza Archeologica ed nel rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate.

In ogni caso chiunque nel corso di interventi di qualsiasi tipo su edifici o durante lavori di scavo o di lavorazioni agricole anche al di fuori delle zone precedentemente descritte, porti alla luce tracce, elementi, opere, manufatti ecc.. che possono rivestire interesse artistico, storico, archeologico, è tenuto a sospendere i lavori e darne immediata comunicazione al Sindaco, il quale provvederà ad informare la competente Soprintendenza. Detti ritrovamenti sono disciplinati dalla L. 1/6/1939 n° 1089.

9) Tutela della viabilità storica urbana ed extraurbana e dei percorsi di interesse storico paesaggistico - Percorsi ciclabili.

Sono sottoposti a tutela i tracciati della viabilità storica, della viabilità panoramica e dei percorsi di interesse storico-paesaggistico evidenziati dall'analisi ambientale e individuati con

apposita simbologia nelle tavole del P.R.G.

La viabilità storica urbana ed extraurbana, comprensiva degli slarghi e piazze urbane, non può essere soppressa e/o modificata altro che per validi motivi di sicurezza e pubblica incolumità. Vanno tutelati gli elementi di arredo, i manufatti e le opere accessorie originarie (ponti, muri di sostegno, pilastri ed edicole votive, parapetti, pietre miliari, fontane, case cantoniere ed edifici a servizio della viabilità) che vanno sottoposti a interventi di restauro conservativo. Vanno altresì conservati e tutelati gli elementi vegetazionali (filari di alberi, alberi sacri, siepi e similari) in fregio alla viabilità.

Qualora, per ragioni di sicurezza e funzionalità, si rendesse necessario intervenire con modifiche al tracciato e alle sezioni, si dovrà evitare di recare pregiudizio o di sopprimere gli elementi sopra richiamati. Eventuali relitti conseguenti alle modifiche di tracciato dovranno essere conservati al pubblico demanio e ad essi verrà garantita adeguata manutenzione affinché non venga cancellata la riconoscibilità del tracciato originario. Detti relitti potranno svolgere funzioni di supporto alla viabilità stessa (aree di sosta attrezzate, posti di ristoro, percorsi ciclabili-pedonali, ecc..).

I suddetti percorsi di interesse storico o di valore paesaggistico-panoramico devono essere oggetto di interventi di sistemazione e di valorizzazione attraverso la creazione di piccole aree di sosta e attrezzate, il ripristino di siepi e filari di alberi, la segnalazione dei punti panoramici e con visivi particolari ed ogni altro intervento che ne migliori le condizioni di fruibilità nei confronti, in particolare, della mobilità ciclistica e pedonale e recuperi e valorizzi gli aspetti storici e paesaggistici.

Il P.R.G. indica i principali percorsi costituenti il sistema primario della rete ciclabile comunale a integrazione del Piano Provinciale delle piste ciclabile. In alcuni casi detti percorsi possono essere accompagnati da fasce di rispetto da destinare alla piantumazione di filari alberati e siepi, al fine di ripristinare situazioni un tempo ricorrenti nel territorio agricolo.

Il P.R.G. individua inoltre "punti di interscambio auto/bici" in corrispondenza delle principali intersezioni dei percorsi ciclabili con la viabilità ordinaria ed in particolare con quella storica. In detti punti potranno essere realizzate piccole aree attrezzate a parcheggio e per la sosta, al fine di facilitare ed incentivare l'uso della bicicletta a fini turistico-ricreativi. La realizzazione dei punti di interscambio è demandata a specifici progetti di dettaglio.

#### 10) Insedimenti storici urbani ed extraurbani

Il PRG tutela gli insediamenti storici urbani che rivestono carattere di Beni Culturali e li sottopone alla disciplina particolareggiata di intervento di cui all'art.36 della L.R. N. 47/78. Tali insediamenti sono identificati e classificati nelle tavole di progetto del P.R.G. e/o in specifici elaborati e sono soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti Norme.

Sono altresì tutelati, nel loro insieme, i nuclei e i borghi di antico impianto che, pur non assumendo la rilevanza di zona omogenea A (centri storici), concorrono tuttavia alla caratterizzazione ambientale. Su di essi si interviene nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 22 delle presenti norme (zone omogenee B sottozona B.3) al quale si rimanda.

Gli insediamenti storici che rivestono carattere di Beni Culturali ricadenti nel territorio extraurbano sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo art. 21 nonché CAPO III° (art. 25 e segg.) delle presenti Norme.

#### 11) Beni Culturali minori

Le maestà, gli oratori, i pilastri, le stele votive, i monumenti, i cippi, le lapidi, gli "alberi sacri", i ponti in muratura e gli altri elementi similari esistenti nel territorio comunale, anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G. e in attesa di un loro completo e articolato censimento, sono da considerarsi Beni Culturali minori per i caratteri ed i valori storici, artistici, ambientali e testimoniali che rivestono e come tali sono tutti soggetti a salvaguardia e tutela.

Sugli stessi sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione e restauro di tipo

conservativo.

La loro rimozione o spostamento, se dettata da particolari motivazioni, va comunque autorizzata.

Il comune potrà effettuare censimenti specifici che, con le procedure di variante previste dalle norme vigenti, verranno a far parte integrante del P.R.G.

12) Salvaguardia delle alberature esistenti nelle aree urbane.  
Tutela delle alberature di pregio.

In attesa che l'A.C. si doti di uno specifico REGOLAMENTO DEL VERDE, la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo è soggetta ai seguenti criteri e prescrizioni:

- Le parti delle aree urbane interessate dalla presenza di alberi d'alto fusto, ferme restando le possibilità di computarle ai fini dell'applicazione degli indici di zona in cui ricadono, sono da considerarsi non direttamente edificabili.
- Il riassetto delle aree e l'eventuale abbattimento di alberi d'alto fusto resosi necessario per documentate ragioni, dovrà essere segnalato preventivamente al Sindaco, che potrà far eseguire gli accertamenti e verifiche del caso. Gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con essenze autoctone nel primo periodo utile successivo all'abbattimento.
- Il PRG individua gli alberi di pregio e i tratti residui di siepi e filari tutelati: su di essi qualsiasi intervento deve essere preventivamente autorizzato.

13) Aree interessate da dossi di ambito fluviale recente

Alle zone interessate dalla presenza di dossi di ambito fluviale recente e di paleodossi di modesta rilevanza si applicano le disposizioni di cui all'art. 20 A del PTCP. In particolare:

- nella realizzazione di fabbricati e infrastrutture ammesse dalle norme di zona di cui ai successivi articoli, andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico;
- gli eventuali motivati interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico andranno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico-ambientale.

14) Norme per la qualità ambientale dei nuovi insediamenti e per la realizzazione del verde

#### INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

Al fine di mitigare l'impatto ambientale, in tutti gli interventi di nuova urbanizzazione dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque di superficie, convogliandole ai margini dei nuovi insediamenti e ricorrendo al "tombamento" dei corsi d'acqua esistenti solo dove strettamente indispensabile, preferendo soluzioni a cielo aperto con ripristino di condizioni il più naturali possibili mediante creazione di fasce verdi di rispetto.

La viabilità dovrà essere studiata in modo da ridurre al minimo gli sbancamenti e i riporti.

Si consiglia la creazione, ai margini della viabilità, di piccole aree a verde alberato con funzioni di arredo e qualificazione ambientale, così come si consiglia di evitare la concentrazione delle prescritte quote di parcheggi in grandi aree, preferendo la distribuzione omogenea nell'ambito dell'intervento e integrando in ogni caso le zone pavimentate con aiuole o spazi alberati.

Più in generale dovranno essere utilizzati tutti gli spazi pubblici, le aree di risulta e marginali per creare ambienti più ricchi di vegetazione, che dovrà essere di tipo autoctono.

Parte delle aree da destinare a verde pubblico nell'ambito degli interventi di nuova urbanizzazione confinanti con le zone agricole, dovranno essere collocate ai margini degli insediamenti con funzione di schermatura e di miglior inserimento ambientale degli stessi.

#### IL VERDE

In attesa che l'A.C. si doti di uno specifico REGOLAMENTO DEL VERDE, gli interventi relativi alla realizzazione del verde sono soggetti ai seguenti criteri:

- Nella realizzazione del verde di pertinenza delle aree edificate, di quello di arredo e di completamento delle opere di urbanizzazione, di quello di mascheramento e frangivento e più in generale negli interventi di forestazione, si dovrà evitare di operare con composizioni a forma netta e squadrata, privilegiando soluzioni a frange irregolari, con alternanze di macchie e radure, seguendo l'andamento naturale del terreno, sottolineando situazioni ed elementi particolari quali corsi d'acqua, fossi, specchi d'acqua, vallette, ecc..
- Nelle aree urbane e più specificatamente nelle zone B e C, la messa a dimora di alberi d'alto fusto nei giardini privati dovrà tenere conto del seguente rapporto massimo: una essenza ogni 50 mq di SF rimasta libera da costruzioni. Le essenze d'alto fusto dovranno rispettare una distanza minima di 1,5 metri dai confini del lotto e di 5,00 metri dagli edifici. Distanze inferiori sono ammesse per alberi non d'alto fusto, arbusti e siepi, nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile.
- E' prescritto l'impiego di specie autoctone secondo quanto di seguito indicato:

Alberi:

- *Acer campestre* L. (Acer campestre)
- *Alnus glutinosa* L. Gaertn. (Ontano nero)
- *Carpinus betulus* L. (Carpino bianco)
- *Fraxinus oxycarpa* Bleb. (Frassino meridionale)
- *Malus sylvestris* Mill. (Melo selvatico)
- *Populus alba* L. (Pioppo bianco)
- *Populus canescens* Ait. Smith (Pioppo grigio)
- *Populus nigra* L. (Pioppo nero)
- *Prunus avium* L. (Ciliegiolo)
- *Pyrus pyraeaster* Borkh. (Pero selvatico)
- *Quercus robur* L. (Farnia)
- *Salix alba* L. (Salice bianco)
- *Salix fragilis* L. (Salice fragile)
- *Salix triandra* L. (Salice da ceste)
- *Tilia platyphyllos* Scop. (Tiglio)
- *Ulmus minor* Miller (Olmo campestre)

Arbusti:

- *Colutea arborescens* L. (Vescicaria)
- *Cornus sanguinea* L. (Sanguinella)
- *Corylus avellana* L. (Nocciolo)
- *Crataegus monogyna* Jacq. (Biancospino comune)
- *Euonymus europaeus* L. (Fusaggine)
- *Frangula alnus* Mill. (Frangola)
- *Hippophae rhamnoides* L. (Olivello spinoso)
- *Ligustrum vulgare* L. (Ligustro)
- *Lonicera caprifolium* L. (Caprifoglio)
- *Prunus spinosa* L. (Prugnolo)
- *Rhamnus cathartica* L. (Spin cervino)
- *Rosa canina* L. (Rosa canina)
- *Sambucus nigra* L. (Sambuco)
- *Viburnum opulus* L. (Pallone di maggio)

#### 15) Zone destinate a recupero e valorizzazione dell'ambito fluviale

Il PRG individua le zone destinate alla tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti territoriali in fregio al Fiume Secchia mediante la creazione di parchi fluviali, da attuarsi con specifici Piani.

I Piani dovranno recepire, approfondire e specificare le disposizioni dettate dal P.T.C.P. per le "zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua" (art. 17).



## 16) Vincolo cimiteriale

I perimetri delle fasce di rispetto ai cimiteri, prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934, N. 1265 e successive modifiche ed integrazioni o definite dai decreti prefettizi esistenti ovvero dagli specifici atti autorizzativi del Sindaco emanati ai sensi delle vigenti norme in materia, sono individuati nelle cartografie di PRG.

In dette fasce è vietata qualsiasi nuova costruzione che non sia funzionale alla struttura cimiteriale.

Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e ristrutturazione senza aumento di C.U. (vedi definizione al precedente art. 6).

La superficie di tali fasce, qualora ricadenti in ambito agricolo, è conteggiabile agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, pur rimanendo non direttamente edificabile.

In ambito urbano le fasce di rispetto possono essere attrezzate a verde, pur non essendo possibile considerarle agli effetti del rispetto degli standard di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.; in esse possono essere ubicate piccole attrezzature per la vendita dei fiori.

Sono altresì ammessi interventi di riqualificazione del paesaggio e riduzione dell'impatto ambientale della struttura cimiteriale.

## 17) Distanze di rispetto dagli elettrodotti, gasdotti, oleodotti e metanodotti e depuratori

### **Elettrodotti:**

Nelle nuove edificazioni vanno rispettate le norme di cui alla L.R. n. 30 del 31/10/2000 e relativa direttiva "norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico". In particolare sono da rispettarsi le seguenti distanze da ciascuno lato delle linee (corridoi di rispetto):

#### a) Linee con tensione superiore a 35 kV

kV	Terna singola	Doppia terna Ottimizzata (1)	Doppia terna non ottimizzata (2)
380	100	70	150
220	70	40	80
132	50	40	70

- 1) fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi oppure fasi uguali e correnti discordi
- 2) caso inverso al precedente

#### b) linee con tensione pari o inferiore a 35 kV

Linee a 15 kV	Terna o cavo singolo	Doppia terna o cavo ottimizzato	Doppia terna o cavo non ottimizzato
Linea aerea in conduttori nudi	20	12	28
Cavo aereo	3	=	4
Cavo interrato	3	=	4

#### c) Linee di tipologia non standard

Per le linee con tensione pari o superiore a 15 kV la cui tipologia non rientra nelle tabelle 1 e 2 succitate la dimensione della "fascia laterale di rispetto" è stabilita dal Comune interessato sulla base delle valutazioni tecniche di ARPA e dell'AUSL.

#### d) Cabine Primarie (CP) 132/15 kV e Cabine Secondarie MT/BT (15/0,4 kV)

In attesa che vengano definite appropriate fasce di rispetto, i gestori, ovvero i soggetti

richiedenti l'autorizzazione ex L.R. 10/93, devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla valutato ai ricettori.

e) Linee ed impianti elettrici ad Alta e/o Media Tensione coesistenti

Nelle situazioni caratterizzate dalla compresenza di "fasce di rispetto" corrispondenti a più linee e/o impianti elettrici, l'ampiezza della "fascia di rispetto" risultante è stabilita dal Comune interessato sulla base delle valutazioni tecniche dell'ARPA e dell'AUSL.

Le linee esistenti o in progetto di tensione uguale o superiore a 30.000 volt sono individuate con apposita simbologia nelle tavole del PRG, quelle di tensione inferiore a 30.000 volt sono di seguito elencate:

Elenco linee dorsali MT 15 kV interessanti il territorio di S.Prospero

- linea Bomporto (Nodo di origine Cà Rossa)
- linea Cristo MO (Nodo di origine Crevalcore)
- linea Solara (Nodo di origine ==)

Impianti autorizzati o in corso di autorizzazione da costruire

- Cabina Primaria S.Prospero (CP)
- collegamento CP a rete AT su linea 132 kV Mirandola-Crevalcore

Nuove dorsali MT a 15 kV:

- linea Rovere da CP S.Prospero
- linea Elda da CP S.Prospero
- linea Staggia da CP S.Prospero
- linea Compar da CP S.Prospero
- linea Secchia da CP S.Prospero
- linea Lorenz da CP S.Prospero
- linea Rovere da CP S.Prospero
- linea Possi da CP S.Prospero
- linea Fiocco da CP S.Prospero
- linea Guerzo da CP S.Prospero
- linea Duca da CP S.Prospero
- linea Franca da CP S.Prospero
- linea Felice 1 da CP S.Prospero
- linea Felice 2 da CP S.Prospero
- linea Santo da CP S.Prospero

L'entrata in vigore di provvedimenti normativi che stabiliscano nuovi limiti diversi da quelli indicati ai commi precedenti avrà effetto immediato e prevarrà su quanto sopra indicato.

Vanno in ogni caso rispettate le norme di cui alla L.R. n. 30 del 31/10/2000 e relative direttive regionali.

**Gasdotti, oleodotti e metanodotti:**

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti di quelle esistenti sono da rispettarsi le distanze di sicurezza prescritte dalle vigenti norme in materia o dagli Enti proprietari o concessionari nei confronti di gasdotti, oleodotti e metanodotti, le cui reti principali sono individuate negli elaborati di P.R.G.

In presenza di interventi concordati con l'Ente proprietario atti a ridurre i rischi connessi alla presenza delle condotte e in conformità ai casi previsti dalle vigenti norme, l'ampiezza della "fascia di rispetto" potrà essere ridotta secondo i modi e le forme di legge.

L'entrata in vigore di provvedimenti normativi che stabiliscano nuovi limiti diversi da quelli

indicati ai commi precedenti avrà effetto immediato e prevarrà su quanto sopra indicato.

### **Depuratori:**

All'interno delle zone di rispetto dei depuratori si applicano le prescrizioni di cui alla delibera Min. LL.PP. 4/02/1977.

L'entrata in vigore di provvedimenti normativi che stabiliscano nuovi limiti diversi da quelli indicati ai commi precedenti avrà effetto immediato e prevarrà su quanto sopra indicato.

#### 18) - Fasce di rispetto alla viabilità

Le fasce di rispetto alla viabilità sono definite dal Codice della strada in funzione della classificazione delle strade interessanti il territorio comunale, come specificato al successivo art. 32.

#### 19) - Unita' di Paesaggio di rango comunale

Con riferimento ai disposti del PTCP, il PRG individua le Unita' di Paesaggio (U.d.P.) di rango comunale.

Le U.d.P. costituiscono ambiti territoriali omogenei rispetto ai caratteri ambientali, considerati con una visione ecosistemica e tenendo conto delle dinamiche evolutive attuali e pregresse.

I caratteri distintivi delle U.d.P. sono descritte nelle apposite schede nella Relazione Illustrativa del P.R.G.

Alle U.d.P. si è fatto riferimento nella definizione delle scelte d'uso e di assetto del territorio, come anche nella indicazione dei criteri di intervento al fine di assicurare la tutela dell'identità culturale e dell'integrità fisica del territorio medesimo.

Le U.d.P. sono individuate in apposito elaborato grafico facente parte integrante della Variante Generale e ad esso si deve fare riferimento per individuare le azioni da adottarsi negli interventi ricadenti in ciascun specifico ambito, come di seguito esplicitato. Pertanto i progetti di intervento sia edilizio che urbanistico e di sistemazione agraria che eccedano le normali operazioni colturali, dovranno tenere conto di quanto di seguito descritto ed evidenziare le azioni di tutela adottate.

Nell'ambito delle U.d.P. dovranno essere in tutelati e valorizzati gli elementi territoriali, paesaggistici e ambientali evidenziati nelle suddette schede. In particolare:

- U.d.P. n. 1 - Paesaggio fluviale del Fiume Secchia:
  - non è ammesso lo spandimento dei liquami all'interno delle zone di tutela;
  - va recuperato e valorizzato l'ambito fluviale.
- U.d.P. n. 2 - Asse Strada Statale 12-Fiume Secchia:
  - vanno valorizzati e tutelati gli elementi delle prassi colturali ancora presenti quali vigneti "sposati" ai filari, marcite, peschiere, ecc.;
  - vanno conservati e valorizzati gli elementi della bonifica presenti;
  - vanno adottati accorgimenti per mitigare gli effetti dell'antropizzazione: creazione di cortine e filari alberati in corrispondenza degli insediamenti di maggior impatto, riqualificazione delle aree urbane mediante alberatura dei parcheggi e delle aree di risulta, miglioramento dell'arredo urbano;
  - salvaguardia dei convisivi indicati.
  - lo spandimento dei liquami è ammesso nelle aree previste dal Piano provinciale del settore, fatte salve le zone di rispetto dei beni culturali, le fasce di tutela dei corsi d'acqua e le zone di rispetto alle aree urbane.
- U.d.P. n. 3 - Via Verdeta-Staggia:
  - vanno valorizzati e tutelati gli elementi delle prassi colturali ancora presenti quali vigneti "sposati" ai filari, marcite, peschiere, ecc.;

- vanno conservati e valorizzati gli elementi della bonifica presenti;
- vanno adottati accorgimenti per mitigare gli effetti dell'antropizzazione: creazione di cortine e filari alberati in corrispondenza degli insediamenti di maggior impatto, riqualificazione delle aree urbane mediante alberatura dei parcheggi e delle aree di risulta, miglioramento dell'arredo urbano;
- salvaguardia dei coni visivi indicati;
- formazione di Piani di riassetto del paesaggio al fine di individuare linee guida per il recupero dei fabbricati inidonei (grosse strutture prefabbricate e simili);
- lo spandimento dei liquami è ammesso nelle aree previste dal Piano provinciale del settore, fatte salve le zone di rispetto dei beni culturali, le fasce di tutela dei corsi d'acqua e le zone di rispetto alle aree urbane.
- U.d.P. n. 4 - Area agricola soggetta a tutela(Via Verdeta/Fossa Gesso/Fossa S.Pietro):
  - vanno conservati e valorizzati gli elementi della bonifica presenti;
  - salvaguardia dei coni visivi indicati;
  - favorire la formazione di zone umide e boscate;
  - lo spandimento dei liquami non è ammesso.
- U.d.P. n. 5 - Area agricola soggetta a sistema boschivo:
  - vanno conservati e valorizzati gli elementi della bonifica presenti;
  - salvaguardia dei coni visivi indicati;
  - favorire la formazione di zone boscate.
  - lo spandimento dei liquami, fino alla formazione del bosco, è ammesso nelle aree previste dal Piano provinciale del settore, fatte comunque salve le zone di rispetto dei beni culturali e le fasce di tutela dei corsi d'acqua.
- U.d.P. n. 6 - Area agricola residua:
  - vanno conservati e valorizzati gli elementi della bonifica presenti;
  - lo spandimento dei liquami è ammesso nelle aree previste dal Piano provinciale del settore, fatte salve le zone di rispetto dei beni culturali e le fasce di tutela dei corsi d'acqua.

#### 20)- Coni visivi

Il PRG individua dei “coni visivi” a salvaguardia di particolari punti di visuale su elementi territoriali di interesse. All'interno dei coni è vietata la nuova edificazione. La piantumazione, compresa quella colturale legnosa, potrà essere ammessa solo se finalizzata a sottolineare la percezione visiva degli elementi che si intende tutelare.

#### 21)- Pericolosità e Criticità idraulica

In attesa che il Regolamento Edilizio recepisca le indicazioni dell'art. 43 del P.T.C.P., negli ambiti del territorio comunale corrispondenti alle zone A.1 (aree ad elevata pericolosità idraulica) e A.2 (aree depresse ad elevata criticità idraulica), negli interventi edificatori dovranno essere osservati adeguati accorgimenti atti a diminuire la pericolosità per le persone residenti negli edifici quali: la presenza di scale interne di collegamento fra i diversi piani dell'edificio, la limitazione di vani interrati quali garage, taverne, ecc..

#### 22)- Protezione acustica

Il P.R.G. è dotato di elaborati cartografici denominati “Piano di zonizzazione acustica del territorio Comunale”, ove risulta il territorio comunale così suddiviso in zone di classe I,II,III,IV,V,VI.

Gli interventi edificatori previsti dal PRG devono adeguarsi alle disposizioni della vigente legislazione in materia del contenimento dell'inquinamento acustico e del piano di classificazione del territorio comunale in zone acustiche ex art. 6 L. n. 447/1995 ed art. 2 DPCM 1/3/1991 “Limiti massimi al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno” e

DPCM 14/11/1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”. La compatibilità, sotto il profilo acustico, è vincolata sia al rispetto dei limiti assoluti di zona, sia al rispetto del criterio differenziale non essendo consentito di far confinare fra loro zone che nella classificazione acustica si discostano per più di 5 dBA.

Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e di servizi commerciali o che autorizzano all’esercizio di attività produttive, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico come previsto dall’art. 8, comma 4, della L. n. 447/1995.

Il comma 3 dell’art. 8 della L. n. 447/1995 sancisce l’obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di: scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, nuovi insediamenti residenziali. Per tali strutture è altresì previsto l’accertamento del rispetto degli indici acustici passivi degli edifici allo scopo di limitare l’inquinamento acustico all’interno degli ambienti abitativi, in ottemperanza al DPCM 5/12/1997.

Il Comune può rilasciare autorizzazioni in deroga ai limiti di zona per lo svolgimento di attività temporanee e manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico e per spettacoli a carattere temporaneo ovvero mobile, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Comune stesso.

TITOLO III  
ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.  
\*\*\*\*\*  
CAPO I  
STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE.

**Art. 13)- Modalità di attuazione del P.R.G**

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di intervento urbanistico preventivo o per intervento diretto (concessione o altri strumenti previsti da norme vigenti).

Gli strumenti urbanistici preventivi sono quelli definiti dalla L.R. 47/1978 e successive modificazioni e precisamente:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- Piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
- Piani di zona per insediamenti produttivi;
- Piani particolareggiati di iniziativa privata;
- Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- Piani di sviluppo Aziendale o Interaziendale.

Le modalità di formazione e approvazione degli strumenti suddetti sono quelle contenute nella citata L.R. 47/1978 e s. m. e nelle Circolari Regionali e Provinciali in materia.

Per una migliore definizione preventiva dei progetti esecutivi in zone in cui è previsto l'intervento diretto l'A.C. potrà predisporre o richiedere altri strumenti di controllo con valore di progetti preliminari. Tali strumenti vengono così definiti:

- Piani di organizzazione urbana (P.O.U.), tesi a predeterminare l'assetto degli interventi di valorizzazione di ambiti urbani individuandone criteri e modalità di organizzazione ed assetto generale.

I P.O.U. saranno predisposti a cura dell'Amministrazione Comunale o potranno essere richiesti dalla stessa ai privati e approvati dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione Edilizia e costituiranno base di supporto per la progettazione esecutiva degli interventi.

La documentazione necessaria è quella prevista dal Regolamento Edilizio per i pareri preventivi e comunque comprendente gli elaborati necessari ad illustrare i contenuti progettuali in modo esauriente.

- Piani di riassetto del paesaggio (P.R.P.), tesi a predeterminare l'assetto paesaggistico-ambientale di determinati ambiti territoriali di particolare valore, secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme.

I P.R.P. dovranno definire contenuti, metodi ed azioni necessarie a riqualificare il paesaggio, riorganizzare il sistema di funzioni e coordinare gli obiettivi di sviluppo.

Tali Piani, che potranno essere di iniziativa pubblica o proposti dai privati, dovranno perseguire obiettivi di tutela, conservazione, integrazione e valorizzazione dei caratteri tipici locali e di pregio ambientale, favorendo nel contempo la pubblica fruizione e godibilità.

Per la formazione e approvazione dei P.R.P. vale quanto detto al capoverso precedente per i P.O.U.

**Art. 13 bis Microzonazione sismica. (Articolo aggiunto dal Piano della Ricostruzione)**

Nelle more della realizzazione da parte dell'A.C. degli studi di microzonazione sismica ed

avendo a riferimento l'art. 14 del vigente PTCP/2009 per la formazione/approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, fermo restando il rispetto delle NTC/2008, si applicano le seguenti disposizioni per la riduzione del rischio sismico:

Preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione:

- se l'indice di liquefazione  $IL < 2$  per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione è ammesso l'approccio semplificato della normativa;

- se l'indice di liquefazione  $IL \Rightarrow 2$  per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4 si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc..).

#### **Art. 14)- Atti già rilasciati anteriormente alla data di adozione della V.G. al P.R.G.**

Gli atti autorizzativi per opere di urbanizzazione o edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione della Variante generale al P.R.G., conservano la loro validità purché i lavori autorizzati abbiano inizio e siano conclusi entro i termini previsti dagli atti medesimi, salvo proroghe concesse dall'A.C. nei casi previsti dalle vigenti leggi e nel rispetto delle modalità di rito.

Dopo la scadenza di tali termini gli interventi dovranno essere adeguati alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nella Variante generale del P.R.G. relativamente alle parti non completate.

#### **Art. 15)- Edifici preesistenti e norme di zona.**

Gli edifici esistenti alla data di adozione della V.G. al P.R.G. dovranno essere adeguati alle nuove indicazioni e prescrizioni allorquando vengano sottoposti ad interventi che non rientrino fra le tipologie di seguito descritte (con riferimento all'elenco di cui al precedente art. 2) e sempre fatte salve più restrittive indicazioni contenute nelle specifiche norme di zona o dipendenti dalla presenza di particolari vincoli o elementi di cui al precedente art. 12.

- A 8 (manutenzione ordinaria);
- A 9 (manutenzione straordinaria);
- A 3 ristrutturazione edilizia in zona omogenea A; A5 ristrutturazione edilizia fuori dalle zone omogenee A, senza aumento di C.U. (per la definizione di C.U. vedi precedente art. 6) e con esclusione di qualsiasi ampliamento; esclusa pure la demolizione e ricostruzione;
- A 1, A 2.A, A 2.B (interventi conservativi senza modifica alla destinazione d'uso esistente);
- A 7 (opere interne alle singole unità immobiliari);
- A 10 (demolizione)

Fanno eccezione gli interventi su strutture ricettive esistenti, nei limiti di cui al successivo art. 24 sottozona D.5.

Pertanto nel momento in cui viene proposto un intervento che non rientra nelle tipologie sopra elencate, l'intervento stesso (con riferimento all'elenco delle tipologie di cui al precedente art. 2) deve adeguarsi a tutte le prescrizioni e indicazioni di zona che lo stesso va ad interessare, relativamente a destinazione d'uso, volume, superficie utile, distanze, altezze, dotazione di parcheggi di pertinenza e di U.1, opere di U.1 e U.2, in modo tale che l'intervento in oggetto risulti conforme ai parametri e prescrizioni ad esso riferibili, fatte salve le possibilità di monetizzazione di cui all'art. 11 e Piano dei servizi ( vedi Appendice alle presenti Norme).

Sono considerati conformi gli edifici che per destinazione d'uso, volume, superficie utile, distanze, altezza e dotazione di parcheggi di pertinenza e opere di U1 e di U2, rientrano nelle prescrizioni previste dal presente articolato normativo per la zona urbanistica in cui ricadono.

Su di essi sono consentiti tutti gli interventi in conformità alle previsioni e prescrizioni delle norme di zona in cui ricadono.

Nel caso di edifici ricadenti all'interno di comparti da assoggettare a intervento preventivo (Piano Particolareggiato o a Piano di Recupero), in attesa della formazione dello stesso potranno essere consentite esclusivamente opere interne e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di restauro scientifico (A.1) e restauro e risanamento conservativo (A2.A e A2.B) senza modifiche alla destinazione d'uso esistente.

#### **Art. 16)- Destinazioni d'uso.**

La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati deve essere indicata nei progetti in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme e delle indicazioni degli elaborati del P.R.G. Le destinazioni d'uso sono così individuate e raggruppate:

VEDI TABELLA SEGUENTE



<b>FUNZIONI</b>	<b>SOTTOFUNZIONI</b>	<b>CODICE DEST. D'USO</b>
a) FUNZIONE ABITATIVA	a.1 abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9
	a.2 autorimesse	C.6
b) FUNZIONI TERZIARIE	<b>b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:</b> Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	<b>b.2 funzioni commerciali:</b> pubblici esercizi, mostre	C.1
	esercizi di vendita di vicinato alimentari	C.1.1A (*)
	esercizi di vendita di vicin. non aliment.	C.1.1B (*)
	medio-piccole strutt. vendita alimentari	C.1.2A (*)
	medio-piccole strutt. vendita non aliment.	C.1.2B (*)
	medio-grandi strutt. vendita alimentari	C.1.3A (*)
	medio-grandi strutt. vendita non aliment.	C.1.3B (*)
	grandi strutture vendita non aliment.	C.1.4B (*)
	laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali	C.3
	magazzini e depositi	C.2
	<b>b.3 funzioni di servizio:</b>	
	uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private	A.10
	collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili	B.1
	case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico	B.2
	prigioni e simili	B.3
	uffici pubblici	B.4
	scuole e laboratori scientifici	B.5
	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
	attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
	teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
	case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4
	attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
	stazioni per servizi trasporto	E.1
	costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3 E.4
	attività di culto	E.7
	fabbricati e costruzioni cimiteriali	E.8
	impianti sportivi a raso	G.1
	impianti sportivi per la balneazione	G.2
	parchi e giardini pubblici	G.4
	bacini per pesca sportiva e nautica	G.7.a
	discariche di rifiuti	G.11

SEGUE TABELLA FUNZIONI

FUNZIONI	SOTTOFUNZIONI	CODICE DEST. D'USO
c) FUNZIONI PRODUTTIVE	<b>c.1 attività produttive di tipo manifatturiero</b> (escluse quelle di tipo b.2)	
	opifici	D.1
	fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7
	depositi a cielo aperto	G.8
	cave e miniere a cielo aperto	G.9
	lagoni di accumulo reflui industriali	G.10a
	<b>c.2 allevamenti zootecnici intensivi</b>	
	di bovini	F.7
	di suini	F.8
	zootecnia minore	F.9
lagoni di accumulo reflui zootecnici	G.10b	
d) FUNZIONI AGRICOLE o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o interaziendale	<b>c.3 attività di tipo agroindustriale:</b>	
	conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non aziendale o interaziendale)	F.10
	<b>d.1 abitazioni rurali</b>	F.1
	<b>d.2 locali di servizio rustico</b>	F.2
	<b>d.3 allevamenti zootecnici aziend. o interazien.</b>	
	di bovini	F.3
	zootecnia minore	F.4
	di suini per esclusivo autoconsumo aziendale	F.5
	di suini non per esclusivo autoconsumo	F.6
	depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti aziendali o interaziendali	F.12
	bacini per itticoltura	G.7b
	<b>d.4 altre funzioni</b>	
	spacci e punti vendita per produzioni aziendali o interaziendali	F.14
	attività agrituristiche	F.16
	<b>d.5 impianti speciali</b>	
serre intensive	F.11	
strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15	
e) FUNZIONI ALBERGHIERE e per il soggiorno temporaneo	<b>e.1 funzioni ricettive fisse</b>	
	alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili	D.2
	<b>e.2 funzioni ricettive temporanee</b>	
	campeggi, aree attrezzate per roulotte e simili	G.3

Nota alla tabella:

(*)	esercizi di vendita di vicinato alimentari	C.1.1A	superficie di vendita max mq	150
	esercizi di vendita di vicin. non aliment.	C.1.1B	superficie di vendita max mq	150
	medio-piccole strutt. vendita alimentari	C.1.2A	superficie di vendita da	151 a 800
	medio-piccole strutt. vendita non aliment.	C.1.2B	superficie di vendita da	151 a 800
	medio-grandi strutt. vendita alimentari	C.1.3A	superficie di vendita da	800 a 1.500
	medio-grandi strutt. vendita non aliment.	C.1.3B	superficie di vendita da	800 a 1.500

3La superficie di vendita è definita dal Dlgs. 114/1998 art. 4 e Delib. Cons.Region. 23/9/1999 n. 1604 ed è riportata al successivo art. 11 delle presenti norme.

Per le definizioni e le caratteristiche delle varie strutture di vendita si rimanda ai citati provvedimenti normativi.

Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nella precedente elencazione, l'Amministrazione Comunale provvederà di volta in volta ad assegnarle, col criterio dell'analogia, alla funzione ed al raggruppamento più compatibile.

Qualsiasi variazione alla destinazione d'uso ammessa e compatibile con le prescrizioni di zona, anche se non comporta trasformazioni fisiche degli immobili, è subordinata all'iter procedurale previsto dalle vigenti norme in materia.

La destinazione d'uso di una unità immobiliare esistente deve essere desunta dal più recente provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione edilizia (anche in sanatoria ai sensi delle vigenti disposizioni). In mancanza di ciò si farà riferimento alla classificazione catastale attribuita all'epoca dell'accatastamento che dovrà risultare comunque anteriore alla data di adozione delle presenti Norme, in mancanza della quale ed in presenza di immobile legittimamente esistente, si prenderà atto della destinazione documentabile alla medesima data di adozione della Revisione generale del P.R.G.

Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto dell'unità immobiliare per più del 30% della sua S.U. o comunque per più di 30 mq.

#### **Art. 17)- Aggiornamento della cartografia del territorio comunale.**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia della cartografia del territorio comunale, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio sulla base di tutti gli interventi urbanistici ed edilizi via via realizzati.

Nessuna nuova concessione o autorizzazione potrà essere rilasciata qualora dalla cartografia ufficiale risultasse che i parametri di zona vengono calcolati su aree già utilizzate in tutto o in parte per precedenti interventi che ne abbiano esaurito la suscettività edificatoria.

#### **Art. 18)- Rilevazioni di errori materiali negli elaborati del P.R.G.**

La rilevazione di palesi errori materiali se accuratamente documentata, potrà essere oggetto di correzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale secondo i modi di legge.

TITOLO IV  
ZONIZZAZIONE.

\*\*\*\*\*

CAPO I  
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E FUNZIONI  
COMPATIBILI INSEDIABILI

**Art. 19)- Suddivisione in zone del territorio comunale.**

La V.G. al P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente classificazione:

- Zone omogenee di tipo A: parti del territorio interessate da agglomerati o unità urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico, artistico, tipologico o ambientale e relativi dintorni significativi per una corretta integrazione territoriale; rientrano nelle zone A i complessi e gli edifici individuati come Beni Culturali;
- Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale. Si suddividono nelle seguenti sottozone:
  - \* zone B.1.a, parti già edificate normali;
  - \* zone B.1.b, parti già edificate speciali;
  - \* zone B.2, aree intercluse o di completamento inedificate;
  - \* zone B.3, agglomerati e nuclei di vecchio impianto non aventi carattere di zone "A";
  - \* zone B.4, destinate a interventi di ristrutturazione urbanistica A 4;
- Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali. Si suddividono nelle seguenti sottozone:
  - \* zone C.1, in corso di edificazione in base a strumento attuativo approvato e convenzionato o per le quali alla data di adozione delle presenti norme risulta già legittimamente avviato l'iter di formazione del P.P. di attuazione;
  - \* zone C.2, destinate alla nuova edificazione a mezzo di intervento urbanistico preventivo da predisporre.
- Zone omogenee di tipo D: parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica. Si suddividono nelle seguenti sottozone:
  - \* zone D.1, artigianali/industriali di completamento;
  - \* zone D.2a, artigianali/industriali di espansione in corso di edificazione in base a strumento attuativo approvato e convenzionato o per le quali alla data di adozione delle presenti norme risulta già legittimamente avviato l'iter di formazione del P.P. di attuazione;
  - \* zone D.2b, artigianali/industriali di espansione destinate alla nuova edificazione a mezzo di intervento urbanistico preventivo da predisporre.
  - \* zone D.3, destinate ad attrezzature di servizio di interesse generale;
  - \* zone D.4, destinate alla realizzazione di attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse pubblico e/o privato;
  - \* zone D.5, destinate ad attrezzature di tipo ricettivo;
  - \* zone D.6, destinate ad insediamenti commerciali-direzionali;
- Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli. Si suddividono in sottozone come risulta nell'apposito CAPO IV del presente TITOLO.
- Zone omogenee di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature di tipo pubblico di interesse generale (viabilità);
- Zone omogenee di tipo G: parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di complesso insediativo.

Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo cui è classificato il territorio comunale sono indicate all'articolo seguente.

**Art. 20)- Funzioni insediabili nelle diverse zone omogenee.**

Con riferimento alle definizioni e raggruppamenti delle destinazioni d'uso riportate all'art. 16, nelle diverse zone omogenee sono insediabili le funzioni secondo la seguente matrice di compatibilità e nelle quantità, limitazioni e specificazioni fissate dalle singole norme di zona (vedi articoli successivi).

RAGGRUP- PAMENTO	SOTTO CATEGOR.	FUNZIONE	A	B	C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	E	F	G
a)	a.1	A.1/A.9	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	a.2	C.6	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
b)	b.1	D.5	*	*	*	*	*	*		*	*			*
	b.2	C.1	*	*	*	*	*	*		*	*	*	*	*
		C.1.1A	*	*	*	*					*	*	*	
		C.1.1B	*	*	*	*	*			*	*	*	*	
		C.1.2A									*			
		C.1.2B				*	*				*			
		C.1.3A									*			
		C.1.3B					*				*			
		C.2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		*
		C.3	*	*	*	*	*	*			*	*		
	b.3	A.10	*	*	*	*	*	*			*	*		
		B.1	*	*	*			*		*	*		*	
		B.2	*					*			*		*	
		B.3						*			*		*	
		B.4	*	*	*	*	*	*	*		*	*		*
		C.4	*	*	*	*	*	*		*	*	*		*
		D.3	*	*	*			*		*	*			*
		D.4	*					*			*			*
		D.6		*	*	*	*		*	*			*	*
		E.1	*					*	*		*		*	*
		E.3							*		*			*
		E.4							*		*			*
		E.7	*								*	*		*
		E.8												*
		G.1					*		*	*				*
		G.2					*		*	*				*
		G.4	*	*	*	*	*	*	*	*	*		*	*
		G.7a						*					*	
		G.11										*		
c)	c.1	D.1			*	*								
		D.7				*	*							
		G.8				*	*		*					
		G.9												
		G.10a			*	*		*						

Segue tabella

RAGGRUP- PAMENTO	SOTTO CATEGOR.	FUNZIONE	A	B	C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	E	F	G
	c.2	F.7										*		
		F.8										*		
		F.9										*		
	c.3	F.10				*	*							
d)	d.1	F.1										*		
	d.2	F.2										*		
		F.3										*		
		F.4										*		
		F.5										*		
		F.6										*		
		F.12										*		
		G.7b										*		
	d.4	F.14										*		
		F.16										*		
	d.5	F.11										*		
		F.15				*	*							
e)	e.1	D.2	*	*	*			*		*	*			
	e.2	G.3												

## CAPO II IL TERRITORIO URBANO

### **Art. 21)- Zone omogenee di tipo "A".**

Il P.R.G. individua gli edifici e i complessi che rivestono carattere di "beni culturali", ai quali si applicano, relativamente alle modalità di intervento e con riferimento alla loro classificazione tipologica, le norme contenute nell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.

Relativamente alle destinazioni d'uso compatibili si fa riferimento a quanto specificato nella normativa delle zone agricole (Capo III del presente Titolo) per i complessi ed edifici ricadenti in ambito extraurbano; per i complessi o edifici ricadenti in ambito urbano le destinazioni d'uso compatibili sono quelle indicate per le zone omogenee A dalla tabella di cui al precedente art. 20.

Le aree A.3.3 e A.3.4 sono normate dall'art. 25 delle presenti norme tecniche di attuazione nel caso ricadano all'esterno del territorio urbanizzato; nel caso in cui ricadano all'interno dell'ambito urbano sono assoggettate esclusivamente ad interventi conservativi e di tutela.

Per gli interventi sugli edifici e complessi che in sede di approvazione del Piano della Ricostruzione (PDR) sono stati assoggettati a revisione del vincolo, vedi anche quanto previsto e prescritto dal PDR medesimo all'Art. 2)- Revisione dei vincoli, all'Art. 3)- Interventi sugli edifici assoggettati a revisione del vincolo e all'Art. 4)- Interventi di ricostruzione: possibilità di delocalizzazione, che si intendono qui richiamati.

I manufatti edilizi riportati nell'elenco seguente e con riferimento all'elaborato di PRG "CENSIMENTO BENI CULTURALI - BENI SCHEDATI" sono sottoposti all'intervento di **restauro scientifico A.1 indipendentemente dalla classificazione tipologica riportata nelle schede.**

- 1- *Casino Salsi*
- 2- *Chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo*
- 3- *Vecchia Chiesa di S. Lorenzo*
- 4- *Opera Pia Luppi*
- 5- *Oratorio della Pia Casa delleFiglie di S.Giuseppe*
- 6- *Chiesa Parrocchiale di S. Pietro in Elda*
- 7- *Casa Gavioli*
- 8- *Casa Gherardi "Il Casinone"*
- 9- *Casa Montanini*
- 10- *Corte Verdeta*
- 11- *Villa Vaccari*
- 12- *I Torrioni*
- 13- *Casa Becchi*
- 14- *Casa Gasparini*
- 15- *Casino Palmieri*
- 16- *La Caserma 1*
- 17- *La Caserma 2*
- 18- *Castello Tusini (oggi Delfini)*
- 19- *Villa Tusini*
- 20- *Chiesa Parrocchiale di S. Prospero*
- 21- *Casino Orlandi già Sacchi*
- 22- *Torre Tusini*
- 23- *Casino Torre*
- 24- *Casa Bulgarelli*



- 25- *Torretta Tusini*
  - 26- *Casa Tusini*
  - 27- *Casino Bulgarelli*
  - 28- *Torre Casino Orlandi*
  - 29- *Possessione Giardino*
  - 30- *Casa Torretta*
  - 31- *Casino Zanfrognini*
  - 32- *Villa Alessandrini*
  - 33- *Villa Rizzatti*
  - 34- *Casa Valisnieri*
  - 35- *Chiesa Parrocchiale di Staggia*
  - 36- *Corte Bocchi*
  - 37- *Casino Vecchi*
  - 38- *Villa Castelvetro*
  - 39- *Casino Barbieri*
  - 40- *Casa Bastardella (La Torretta)*
  - 41- *Resti della Pieve romanica di S. Silvestro (area archeologica)*
- 

#### **Art. 22)- Zone omogenee di tipo "B".**

Sono definite tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento dell'elenco dell'art. 16 e con l'indicazione delle quantità minime o massime ammesse o prescritte con riferimento alla S.U.

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

Vedi anche APPENDICE I - PIANO DEI SERVIZI, in calce alle presenti norme.

Negli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B va considerato anche quanto previsto all'Art. 6) del Piano della Ricostruzione - “Interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B” che si intende qui richiamato.

Seguono le schede delle sottozone:

1)-	ZONE OMOGENEE B	SOTTOZONE B.1.a parti già edificate normali	SOTTOZONE B.1.b parti già edificate speciali
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale	
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): a.1, a.2 (MAX. 30%): b.1, b.2 (^) vedi nota b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,C4,D6,G4) e.1	
	TIPO DI INTERVENTO:	Diretto (^^)	
	INTERVENTI AMMESSI:	Tutti	
	INDICE EDIFICABILITA':	<p>Zone B.1.a: Nuove costruzioni su lotti liberi già costituiti e accatastati alla data di adozione delle presenti norme o interventi di sostituzione edilizia 0,45 MQ/MQ (****) 0,65 MQ/MQ nei lotti contrassegnati da apposita simbologia (***)</p> <p>Ampliamenti su lotti che hanno già superato l'indice di 0,45 alla data di adozione delle presenti norme: aumento del 15% per modesti adeguamenti igienico-funzionali</p> <p>Zone B.1.b: 0,30 MQ/MQ</p> <p>Ampliamenti su lotti che hanno già superato l'indice di 0,30 alla data di adozione delle presenti norme: aumento del 10% per modesti adeguamenti igienico-funzionali (**)</p>	
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Particella catastale o unità immobiliare (&)	
	ALTEZZA MASSIMA:	<p>Zone B.1.a: Preesistente maggiorabile di un piano abitabile (°); ML 12,50 per nuove costruzioni</p> <p>Zone B.1.b: Preesistente maggiorabile di un piano abitabile (°); ML 9,50 per nuove costruzioni</p>	
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5	
	PARCHEGGI:	Come art. 11	
	UPERFICIE PERMEABILE MIN.:	25 % (§§)	
	DISTANZE:	<p>DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 5,00</p> <p>DALLE STRADE: ML 5,00 o allineamento (*)</p> <p>DAI LIMITI DI ZONA D : ML 7,50 E, F, G : ML 5,00</p> <p>FRA PARETI FINESTRATE : ML 10,00</p>	

NOTE, PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:

**Richiamo Piano della Ricostruzione:** Negli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B va considerato anche quanto previsto all'Art. 6) del Piano della Ricostruzione - "Interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B" che si intende qui richiamato.

L'intervento attuativo sull'area B.1b inserita a seguito di accoglimento dell'osservazione numero 6 presentata al Piano della Ricostruzione è subordinato alla stipula di apposita convenzione che preveda la realizzazione di un'opera pubblica per importo equivalente alla perequazione.

(^) Magazzini e depositi (C2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C3 sono ammessi purché di dimensioni inferiori a 200 mq di S.U., compresi i locali accessori e di servizio all'attività e sempre nel rispetto della percentuale massima ammessa per le attività complementari.

Sono comunque esclusi i locali adibiti a deposito e vendita di prodotti fitosanitari (Circ. Min.Sanità n. 15/1993).

Nuove attività commerciali sono ammesse solo se svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (vedi definizione al precedente art. 11) non superiore a mq 150 (C1.1A/B). Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999).

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

(°) L'intervento può prevedere l'adeguamento del sottotetto o la costruzione di un nuovo piano con ripristino del sottotetto non abitabile, compatibilmente con gli altri parametri di zona.

(\*) L'allineamento viene definito dal Regolamento Edilizio. Ai fini della presente norma, nel caso di intervento di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, si intende per allineamento anche la costruzione "a filo" dell'esistente.

(\*\*) Nelle zone B.1b negli interventi di ampliamento o di sostituzione edilizia dovrà essere salvaguardato il verde d'alto fusto esistente.

(\*\*\*) elevato a 1,0 mq/mq nell'area centrale con apposita simbologia

Negli interventi vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni eventualmente contenute nella Relazione geologica allegata alla Variante generale PRG relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati, si dovranno preventivamente valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

(^^) Variante luglio 2003 – Modifica n° 9 –

L'intervento attuativo nella zona B1a di pertinenza del Mulino di San Pietro è subordinato al trasferimento dell'attività nell'area appositamente individuata, che dovrà avvenire entro il termine massimo di anni tre dalla data di approvazione della Variante specifica.

In tutti gli interventi dovranno essere osservate tutte le prescrizioni indicate dalla relazione geologica allegata al PRG e sue successive varianti

Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati si dovranno valutare preventivamente le condizioni di stabilità delle pareti di scavo

(\*\*\*\*) L'area B1.a inserita con la modifica N. 3 della VARIANTE SETTEMBRE 2007, si attua applicando l'indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq

Nella zona B1.b inserita con la modifica N. 5 della VARIANTE SETTEMBRE 2007, è ammesso il cambio d'uso da artigianale a residenziale della SU esistente, con incremento massimo di 150 mq oltre alla conferma della funzione residenziale già esistente.

Il recupero a residenza è subordinato alla verifica di compatibilità nei confronti di eventuali impatti negativi (inquinamento acustico e atmosferico) derivanti dalla adiacente infrastruttura stradale (Strada Statale n.12) e dalle attività insediabili nel contiguo comparto produttivo.

L'eventuale altra SU esistente potrà essere destinata alle funzioni compatibili secondo la matrice di zona.

Prescrizione specifica per tutte le zone:

- La presenza di una falda, alimentata dalla superficie e molto prossima alla stessa e diffusa su quasi tutto il territorio comunale con queste caratteristiche, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, impone un'attenta verifica delle condizioni di stabilità delle pareti di scavo, oltre ad utilizzare tecniche per allontanare le acque in fase di lavorazione; occorre inoltre prevedere eventuali impermeabilizzazioni e soprattutto in caso di emungimenti con pompe valutare gli effetti dei cedimenti indotti sugli edifici posti nelle vicinanze.
- Si dovrà tenere conto della normativa sismica vigente.
- Per le opere di fondazioni dovranno essere eseguiti approfondimenti d'indagini in modo da valutare la tipologia più opportuna in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, tenendo conto dei cedimenti assoluti e differenziati sulle geometrie delle strutture.
- Dovrà essere recepito quanto prescritto dal P.T.C.P. per quanto riguarda la criticità idraulica, con particolare riferimento alle "Aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica".

**(&) La zona B.1 inserita con la Modifica n. 2.3 della VARIANTE SPECIFICA 2018 è da assoggettare, unitamente all'area già inserita con la modifica n. 7 della Variante specifica 2011 - costituendo così il comparto indicato nella cartografia della VARANTE SPECIFICA 2018 - alla approvazione di un Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.) ai sensi dell'art. 13 delle presenti Norme, applicando la potenzialità edificatoria complessiva di 1350 mq di SU.**

**La convenzione del POU dovrà recepire i contenuti dello schema di accordo riportato alla fine delle NOTE annesse alla SCHEDA N.5 - COMPARTI SOTTOZONE C.2 - dell'art. 23, al quale si rimanda**

**IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.O.U. CONVENZIONATO DOVRANNO ESSERE RECEPITE LE INDICAZIONI E LE DISPOSIZIONE DELLA DGR N.1300/2016 E DELLA RELAZIONE GEOLOGICA, COME INTEGRATA ED AGGIORNATA IN SEDE DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA .**

2)-	ZONE OMOGENEE B	SOTTOZONA B.2 (aree intercluse di completamento inedificate)
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): a.1, a.2 (MAX. 30%): b.1, b.2 (^) vedi nota b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,C4,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	Diretto
	INTERVENTI AMMESSI:	A 14 (successivamente all'edificazione saranno ammessi tutti gli altri interventi)
	INDICE EDIFICABILITA':	0,4 MQ/MQ DI SF
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	MQ 500 (Lotti di misura inferiore se previsti dal PRG)
	ALTEZZA MASSIMA:	ML 12,50
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	Come art. 11
	UPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35 % (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 5,00 DALLE STRADE: ML 5,00 DAI LIMITI DI ZONA D : ML 7,50 E, F, G : ML 5,00 FRA PARETI FINESTRATE : ML 10,00

NOTE, PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:

**Richiamo Piano della Ricostruzione:** Negli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B va considerato anche quanto previsto all'Art. 6) del Piano della Ricostruzione - "Interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B" che si intende qui richiamato.

(^) Magazzini e depositi (C2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C3 sono ammessi purché di dimensioni inferiori a 200 mq di S.U., compresi i locali accessori e di servizio all'attività e sempre nel rispetto della percentuale massima ammessa per le attività complementari. Sono comunque esclusi i locali adibiti a deposito e vendita di prodotti fitosanitari (Circ. Min.Sanità n. 15/1993).

Nuove attività commerciali sono ammesse solo se svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (vedi definizione al precedente art. 11) non superiore a mq 150 (C1.1A/B). Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999).

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

Vanno infine rispettate le eventuali prescrizioni contenute nella Relazione Geologica allegata al PRG, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati, si dovranno preventivamente valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

- In casi particolari (interventi su aree di misura superiore a 1.500 mq nel capoluogo e a 1.000 mq nelle frazioni, interventi su lotti prospicienti la strada statale nel capoluogo, interventi su aree limitrofe a zone di tutela ambientale/aree di rispetto a beni culturali) l'intervento diretto può essere subordinato alla presentazione di un Piano di organizzazione urbana preventivo (POU-vedi art.13).

In tutti gli interventi dovranno essere osservate tutte le prescrizioni indicate dalla relazione geologica allegata al PRG e sue successive varianti.

Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati si dovranno valutare preventivamente le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

3)-	ZONE OMOGENEE B	SOTTOZONA B.3 (agglomerati e nuclei di vecchio impianto)
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): a.1, a.2 (MAX. 30%): b.1, b.2 (^) <b>vedi nota</b> b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,C4,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	Diretto
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	S.U. ESISTENTE MAGGIORABILE DEL 15%
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Particella catastale o unità immobiliare
	ALTEZZA MASSIMA:	Preesistente maggiorabile di un piano per recupero del sottotetto
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	Come art. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	==
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 5,00
		DALLE STRADE: ML 5,00 o allineamento (*)
		DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G : ML 5,00 riducibile a ML 3,00 nei confronti della zona "E" se della medesima proprietà'
		FRA PARETI FINESTRATE: ML 10,00 salvo preesistenze

NOTE, PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:

NOTE:

**Richiamo Piano della Ricostruzione:** Negli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B va considerato anche quanto previsto all'Art. 6) del Piano della Ricostruzione - "Interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B" che si intende qui richiamato.

- (^) Solo conferma di funzioni tipo b.2 già esistenti
- (\*) L'allineamento viene definito dal Regolamento Edilizio. Ai fini della presente norma, nel caso di intervento di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, si intende per allineamento anche la costruzione "a filo".

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- a)- L'intervento dovrà essere dettato da criteri conservativi e di salvaguardia e valorizzazione degli elementi e caratteri tipologici tradizionali ed ambientali ancora presenti, quali cornici, sporti, portali, bancali, angolari, intonaco, faccia a vista, strutture lignee a vista, coperture;
- b)- Particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con particolare riferimento alla restituzione grafica dello stato di fatto opportunamente integrata da documentazione fotografica, che dovrà mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali e particolari decorativi ed il loro stato di conservazione;
- c)- E' prescritto il mantenimento ed il ripristino delle tradizionali coperture a falde inclinate, con manto in coppi a canale;
- d)- Tutti i materiali di finitura esterna, i colori, le tipologie degli infissi, i paramenti murari dovranno essere ispirati ai criteri del ripristino tipologico;
- e)- Nel caso di edifici fatiscenti o parzialmente crollati e per i quali sia accertata l'impossibilità di un razionale ed economico recupero, si potrà intervenire mediante demolizione e ricostruzione coi criteri del "Ripristino tipologico", come definito dalla L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni;
- f)- L'intervento potrà comprendere l'accorpamento all'edificio principale, secondo il criterio dell'organica addizione, nel rispetto dei principi sopra richiamati e dei parametri della precedente scheda, della superficie utile o della Snr degli eventuali piccoli fabbricati accessori asserviti all'edificio principale, qualora gli stessi non siano funzionalmente recuperabili.



4)-	ZONE OMOGENEE B	SOTTOZONA B.4 (Ristrutturazione urbanistica)
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): a.1, a.2 (MAX. 30%): b.1, b.2 (^) <b>vedi nota</b> b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,C4,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo con P.P. o P.D.R. (§)
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI (§)
	INDICE EDIFICABILITA':	3000 mq/Ha (***)
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI PRG
	ALTEZZA MASSIMA:	- Nel caso di intervento di tipo conservativo: altezza preesistente maggiorabile per recupero sottotetto - ml. 12,50 per nuove costruzioni
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	Come da P.P. o P.D.R.
	PARCHEGGI:	COME ART. 11 (****)
	AREE DI U.2	Come da P.P. o P.D.R. MIN. 16 MQ/30 MQ DI SU
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % ST (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 5,00 o preesistente per interventi conservativi
		DALLE STRADE: ML 5,00 O ALLINEAMENTO (*)
		DAI LIMITI DI ZONA D: ML 7,50 E, F, G: ML 5,00 o preesistente per interventi conservativi
		FRA PARETI FINESTRATE: ML 10,00 salvo preesistenze

ALTRE PRESCRIZIONI: vedi pagina seguente

segue sottozona B.4

NOTE:

**Richiamo Piano della Ricostruzione:** Negli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B va considerato anche quanto previsto all'Art. 6) del Piano della Ricostruzione - "Interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee B" che si intende qui richiamato.

(^) Magazzini e depositi (C2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C3 sono ammessi purché di dimensioni inferiori a 150 mq di S.U., compresi i locali accessori e di servizio all'attività e sempre nel rispetto della percentuale massima ammessa per le attività complementari. Sono comunque esclusi i locali adibiti a deposito e vendita di prodotti fitosanitari (Circ. Min.Sanità n. 15/1993).

Nuove attività commerciali sono ammesse solo se svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (vedi definizione al precedente art. 11) non superiore a mq 150 (C1.1A/B). Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999).

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

(\*\*\*)Nel comparto B.4 del capoluogo (ex TOP MARMI) viene confermato l'indice previgente = 5.000 mq/Ha

Nel comparto B4 Via Canaletto NORD, l'indice è pari a 5.000 mq/Ha. (VARIANTE Luglio 2003 – Modifica)

(\*) L'allineamento viene definito dal Regolamento Edilizio. Ai fini della presente norma, nel caso di intervento di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, si intende per allineamento anche la costruzione "a filo".

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** Nel caso in cui all'interno del comparto siano individuati con apposita simbologia edifici classificati di valore tipologico, l'intervento dovrà essere, per gli stessi, di tipo conservativo in base alla categoria d'intervento indicata e la realizzazione di eventuali nuovi edifici consentiti in base alle precedenti indicazioni, dovrà essere armonizzata con le parti conservate.

(§) fatto salvo quanto sopra detto, nel caso in cui il comparto comprenda edifici ricadenti in fascia di tutela dei corsi d'acqua, gli stessi dovranno essere demoliti ed eventualmente ricostruiti al di fuori della fascia medesima, nel rispetto degli indici di zona precedentemente indicati. La fascia dovrà essere trattata secondo quanto previsto all'art. 17 del PTCP).

Negli interventi vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni eventualmente contenute nella Relazione geologica allegata alla Variante generale PRG relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.

- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati, si dovranno preventivamente valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

(\*\*\*\*) Nel comparto B.4 EX SCUOLA DI SAN LORENZO non si applica la monetizzazione dei parcheggi consentita dal Piano dei Servizi.

In tutti gli interventi dovranno essere osservate tutte le prescrizioni indicate dalla relazione geologica allegata al PRG e sue successive varianti.

Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati si dovranno valutare preventivamente le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

### **Art. 23)- Zone omogenee di tipo "C"**

Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Si suddividono, come specificato al precedente art. 19, in zone C.1 (con piano attuativo già in atto o con iter formativo già legittimamente avviato) e zone C.2 (di nuova previsione).

Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento dell'elenco dell'art. 16 e con l'indicazione delle quantità minime o massime ammesse o prescritte con riferimento alla S.U.

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

Vedi anche APPENDICE I - PIANO DEI SERVIZI, in calce alle presenti norme.

Seguono schede sottozone:

5)-	ZONE OMOGENEE C	<b>SOTTOZONA C.1</b> (già in corso di attuazione con P.P. approvato o in itinere)
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): a.1, a.2 (MAX. 30%): b.1, b.2 (^) <b>vedi nota</b> b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,C4,D6,G4) e.1 salvo diverse prescrizioni e/o previsioni contenute nei P.P. approvati (§)
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO (P.P.)
	INTERVENTI AMMESSI:	COME DA P.P.
	INDICE EDIFICABILITA':	COME DA P.P. (§§) (§§§)
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COME DA P.P.
	ALTEZZA MASSIMA:	COME DA P.P.
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	COME DA P.P.
	PARCHEGGI:	COME DA P.P. (§)
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	COME DA P.P.
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': COME DA P.P.
		DALLE STRADE: COME DA P.P.
		DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G: COME DA P.P.
		FRA PARETI FINESTRATE: COME DA P.P.

#### PRESCRIZIONI E/O RACCOMANDAZIONI PARTICOLARI:

Valgono inoltre tutte le indicazioni, prescrizioni, patti, obblighi, ecc.. contenuti nella convenzione.

**Richiamo Piano della Ricostruzione:** Negli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee C.1 va considerato anche quanto previsto all'Art. 7) del Piano della Ricostruzione - "Interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle altre zone omogenee" che si intende qui richiamato.

Nel caso in cui l'intervento attuativo del P.P. venga esaurito nel corso di validità del P.R.G., si procederà con apposita variante specifica a classificare la zona interessata fra quelle di completamento (tipo B), normandone le eventuali successive possibilità di trasformazione ed intervento, tenuto conto delle caratteristiche ambientali e della conformazione del tessuto

urbanistico circostante.

La potenzialità edificatoria del comparto C.1 "1° Maggio" potrà essere incrementata di mq 293 di SU a fronte dell'incremento di mq 293 di aree destinate ad attrezzature pubbliche e realizzazione di tratto di pista ciclabile, come da Variante specifica "NOVEMBRE 2004".

La potenzialità del lotto limitrofo alla caserma CC del Comparto C.1 (ex SPIM) è ridotta di 1.500 mq. di SU.

(^) Magazzini e depositi (C2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C3 sono ammessi purchè di dimensioni inferiori a 200 mq di S.U., compresi i locali accessori e di servizio all'attività e sempre nel rispetto della percentuale massima ammessa per le attività complementari. Sono comunque esclusi i locali adibiti a deposito e vendita di prodotti fitosanitari (Circ. Min.Sanità n. 15/1993).

Nuove attività commerciali sono ammesse solo se svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (vedi definizione al precedente art. 11) non superiore a mq 150 (C1.1A/B). Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999).

(§) Nel caso in cui si intendano recepire nei P.P. approvati le funzioni indicate come ammesse nella presente sottozona, gli stessi dovranno essere assoggettati a variante ai sensi delle vigenti norme. La variante comporta anche l'adeguamento ai parametri indicati nel precedente art. 11 relativamente ai parcheggi di U.1, U.2 e di pertinenza.

Analoga procedura se si intende recepire la nuova norma sulla Snr.

(§§) Per il comparto C.1 di via Chiletta Nord viene confermato l'indice complessivo di mq 2550 di SU.

(§§§) L'ampliamento del comparto C.1 in via Brandoli, frazione S. Pietro in Elda, introdotto con la modifica N. 7 della VARIANTE SETTEMBRE 2007, non comporta incremento della potenzialità edificatoria.

**(&) A seguito della approvazione della VARIANTE SPECIFICA 2018 – Modifica n.2.2 – La convenzione in atto nel comparto C.1 di via Brandoli viene integrata dall'Accordo di coordinamento il cui schema è riportato alla fine delle NOTE annesse alla SCHEDA N.6 - COMPARTI SOTTOZONE C.2 - del presente art. 23, al quale si rimanda.**

6)-	ZONE OMOGENEE C	<b>SOTTOZONA C.2</b> (destinata a nuova edificazione a mezzo di P. P. da predisporre)
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): a.1, a.2 (MAX. 30%): b.1, b.2 (^) <b>vedi nota</b> b.3 (A10,B1,B4,B5,B6,C4,D6,G4) e.1
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO (P.P.) esteso all'intero comparto indicato dal PRG
	INTERVENTI AMMESSI:	A 14 (successivamente all'edificazione saranno ammessi tutti gli altri interventi)
	INDICE EDIFICABILITA':	<b>Come tabella alla pagina seguente</b>
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Comparto di intervento unitario individuato dal PRG
	ALTEZZA MASSIMA:	Come tabella alla pagina seguente
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	Come Art. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 5,00 DALLE STRADE interne: Come da P.P. DALLE STRADE esterne: Come codice della strada o PRG DAI LIMITI DI ZONA D: ML 7,50 E, F, G: ML 5,00 FRA PARETI FINESTRATE: ML 10,00

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(^) Magazzini e depositi (C2) e attività produttive manifatturiere laboratoriali comprese nella categoria C3 sono ammessi purchè di dimensioni inferiori a 200 mq sdi S.U., compresi i locali accessori e di servizio all'attività e sempre nel rispetto della percentuale massima ammessa per le attività complementari. Sono comunque esclusi i locali adibiti a deposito e vendita di prodotti fitosanitari (Circ. Min.Sanità n. 15/1993).

Nuove attività commerciali sono ammesse solo se svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (vedi definizione al precedente art. 11) non superiore a mq 150 (C1.1A/B). Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999).

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema

duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

Vanno rispettate anche le indicazioni riportate nella tabella della pagina seguente e le prescrizioni contenute negli elaborati del P.O.U. ove predisposto. (Nel caso di intervento di iniziativa privata l'eventuale POU di indirizzo dovrà essere predisposto dall'A.C. anteriormente alla concessione dell'autorizzazione a presentare il P.P.)

Vanno infine rispettate le eventuali prescrizioni contenute nella Relazione Geologica allegata al PRG, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.

L'attuazione del comparto C.2.a "Chiesa Est 2" inserito nella frazione di S.Pietro in Elda con la modifica N. 8 della VARIANTE SETTEMBRE 2007, è subordinato alla cessione delle aree di U.2 individuate con apposita simbologia fuori comparto.

In sede di formazione del P.P., si dovrà tenere conto della fascia di rispetto cimiteriale che interessa marginalmente il Comparto e che è da considerare non direttamente edificabile.

La presenza di una falda, alimentata dalla superficie e molto prossima alla stessa e diffusa su quasi tutto il territorio comunale con queste caratteristiche, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, impone un'attenta verifica delle condizioni di stabilità delle pareti di scavo, oltre ad utilizzare tecniche per allontanare le acque in fase di lavorazione; occorre inoltre prevedere eventuali impermeabilizzazioni e soprattutto in caso di emungimenti con pompe valutare gli effetti dei cedimenti indotti sugli edifici posti nelle vicinanze.

Si dovrà tenere conto della normativa sismica vigente e dovranno essere integrate le prove sismiche o altre con tecniche riconosciute dalle Norme per meglio definire la categoria dei terreni di fondazione che, con i dati qui riportati, allo stato attuale, rimane incerta, collocandosi proprio al passaggio tra C e D.

Per le opere di fondazioni dovranno essere eseguiti approfondimenti d'indagini in modo da valutare la tipologia più opportuna in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, tenendo conto dei cedimenti assoluti e differenziati sulle geometrie delle strutture.

Dovrà essere recepito quanto prescritto dal P.T.C.P. per quanto riguarda la criticità idraulica, con particolare riferimento alle "Aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica".

ALLEGATO ALLA SCHEDA N. 6 - COMPARTI SOTTOZONE C.2

LOCALITA' E COMPARTO	S.U. MQ	VERDE DI U.2 MQ	S.T. MQ	H. MASS:
<b>Capoluogo:</b>				
1- Comparto Paradiso (Viazza nord)	3.560,00	5.500,00	14.000,00	13,00
2 - Comparto Viazza Sud (ex C.1)	1.250,00	1.150,00	2.400,00	9,50
3 - Comparto Tusini ovest	2.140,00	3.200,00	8.300,00	13,00
4 - Comparto Tusini est	4.860,00	6.500,00	19.000,00	13,00
5 - Comparto via Chiesa ovest	1.550,00	1.200,00	2.400,00	12,50
6 - Comparto Viazza ovest	1.500,00	1.600,00	3.600,00	13,00
7 - Comparto Nord	3.200,00	4.500,00	12.000,00	13,00
8-Comparto v. S. Geminiano est (§§§§)	5.500,00	12.800,00	20.000,00	13,00
9 - Comparto capoluogo sud nuovo (§§) (@)	4.000+400	9.000,00	12.000,00	13,00
10- Comp. V. Mulino/Viazza(*)	2.500,00	4.500,00	8.000,00	13,00
11-Comparto Ex-caserma (°°)	1.030,00	1.000,00	5.750,00	9,50
<b>S.Pietro in Elda:</b>				
1 - Comparto Chiesa Est	1.350,00	2.000,00 (^)	5.400,00	9,50
2 - Comparto S. Pietro Sud(***)	8.965,00	7.000,00	18.000,00	13,00
3 - Comparto Chiesa Est 2	300,00	4.000,00(^)	2.000,00	9,50
<b>Staggia:</b>				
1 - Comparto Chiesa 1 (est)	2.400,00	3.000,00	9.600,00	9,50
2 - Comparto Chiesa 2 (sud) (°)	3.350,00	3.000,00	11.000,00	9,50
3- Comparto nord (°°)	1.200,00	2.900,00	4.000,00	9,50
4- Comparto villa Vecchi	2.000,00	3.300,00	5.000,00	9,50
<b>San Lorenzo:</b>				
1 - Comparto Via Chiesa nord	2.500,00	5.100,00	8.500,00	9,50
2 - Comparto Via Chiesa sud	2.750,00	4.150,00	7.000,00	12,00

NOTE:

(1) S.T = Superficie Territoriale da considerare al fine del calcolo delle quote dei parch. di U.1 e U.2

(°) Il P.P. dovrà prevedere nel dettaglio la sistemazione dell'area in fregio alla strada (piazza/parcheggio). Tale sistemazione dovrà essere concordata preventivamente con l'Amministrazione comunale. L'incremento di 600 mq di S.U. è subordinato alla creazione di servitù di passaggio a favore del comparto "Chiesa 1 est" (variante luglio 2003 – Modifica n° 11).

(°°) il comparto dovrà essere alimentato con estendimenti di rete a partire da via Bosco angolo via Chiesa. La eventuale tombinatura del fosso dovrà essere concordata preventivamente con AIMAG.



(°°°) Il comparto ex-Caserma, per quanto riguarda la zonizzazione acustica, è classificato in Classe III. Le acque nere vanno recapitate alla fognatura di Via S. Geminiano e le acque bianche nella Fossa Moscardina.

(§) L'attuazione del comparto deve prevedere il potenziamento e adeguamento del tratto di via S. Geminiano interessato dal nuovo insediamento: tempi e modalità di potenziamento/realizzazione della viabilità dovranno risultare nella convenzione dello strumento attuativo.

(§§) In sede attuativa il comparto sarà assoggettato in parte a P.P. di iniziativa privata e in parte a P.E.E.P. ovvero, in alternativa, a intervento edilizio convenzionato.

(§§§) Nei lotti convenzionati la potenzialità edificatoria è incrementata di mq 400

(@) Per tale comparto si deve fare riferimento, per le opere di urbanizzazione e gli impianti a rete, al progetto del comparto "Villa Delfini", nulla osta AIMAG n° 376 del 17.01.2002, nel quale sono stati considerati i consumi e gli impatti sulle reti di entrambi i comparti.

In tutti i casi sopra elencati l'intervento deve essere esteso all'intero comparto unitario individuato dal P.R.G.

Le zone destinate a verde pubblico indicate nelle tavole del PRG all'interno del comparto di intervento unitario hanno valore vincolante, salvo modesti aggiustamenti e modifiche non sostanziali apportabili in sede di strumento attuativo (P.P.)

(\*\*\*) contestualmente alla realizzazione del primo 30% del programma edilizio dovrà essere realizzata e ceduta quale onere specifico di U.2 la palestra e relativi servizi e spogliatoi, come da ACCORDO DI PIANIFICAZIONE che dovrà essere recepito dalla convenzione allegata al P.P. di cui al capoverso seguente. L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE viene allegato alle presenti Norme come parte integrante.(\*\*\*\*)

Si prescrive di conseguenza il rinnovo della convenzione in atto e relativo P.P. in adeguamento delle nuove previsioni.

L'edificazione potrà essere consentita fino al limite della fascia di tutela della fossa S.Pietro.

Una parte dei parcheggi a servizio della palestra potrà essere ricavata all'interno della zona verde.

Si dovranno prendere accordi con AIMAG per il potenziamento delle reti gas e acqua attraverso la magliatura con le reti esistenti in via Castelvetro.

L'attuazione delle nuove aree sulla via S. Geminiano e nella frazione S. Lorenzo è subordinata al potenziamento/realizzazione delle opere infrastrutturali atte a garantire la sostenibilità degli insediamenti. In sede di formazione-approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, tempi e modalità di potenziamento, adeguamento, e di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche necessarie (rete acquedottistica e fognaria) dovranno essere concordati con il Consorzio AIMAG, ovvero con l'Ente gestore delle reti; dovranno essere recepiti nella convenzione del P.P. e dovranno garantire che il rilascio dell'agibilità avvenga successivamente alla realizzazione delle infrastrutture. E' prevista la possibilità per i soggetti attuatori di intervenire in termini di contributo economico alla realizzazione delle opere infrastrutturali fuori comparto.

(^) Una quota parte del Verde pubblico potrà essere reperita fuori comparto nella zona destinata al sistema boscato.

Tale area dovrà ricadere, per essere conteggiata come standard, al di fuori della zona di rispetto del cimitero

(\*) Lo strumento urbanistico preventivo dovrà essere corredato dalla valutazione preliminare di clima acustico.

In tutti gli interventi dovranno essere osservate tutte le prescrizioni indicate dalla relazione geologica allegata al PRG e sue successive varianti, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati si dovranno valutare preventivamente le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

In tutti i nuovi interventi attuativi si dovrà concordare con il Consorzio di Bonifica l'individuazione dei recapiti delle acque meteoriche e con AIMAG il dimensionamento e la verifica delle reti fognarie.

(§§§§) A seguito della approvazione della modifica N. 1 della VARIANTE SPECIFICA LUGLIO 2011, si dovrà procedere alla variante al P.P. Vigente del comparto San Geminiano e aggiornamento della relativa convenzione che dovrà prevedere la sistemazione del campetto esistente e la cessione in comodato gratuito all' A.C. per la durata di cinque anni.

Il definitivo trasferimento della proprietà dell'area di cui sopra potrà avvenire tramite un accordo di pianificazione nell'ambito del PSC in corso di formazione.

**Con la VARIANTE SPECIFICA 2018 Modifica n. 2.2, viene individuata in via definitiva l'area destinata alla cessione gratuita tramite lo schema di accordo raggiunto con la proprietà, di seguito riportato quale parte integrante delle presenti Norme di attuazione.**

**SCHEMA DI ACCORDO PER DARE UN ASSETTO URBANISTICO COORDINATO E DEFINITIVO AGLI AMBITI INTERTESSATI DALLA MODIFICA N. 2 DELLA VARIANTE SPECIFICA P.R.G. 2018**

**Premesse:**

- d) **Il Comune di San Prospero è dotato di P.R.G. adottato con Del. Di C.C. n.....del.... e approvato con Atto della Provincia di Modena N.....del.....**
- e) **Con Del. Di C.C. n.....del.....è stata adottata una Variante Specifica comprendente la Modifica n. 2 relativa a tre aree della medesima proprietà interessate da previsioni urbanistiche in fase di attuazione denominate: Capoluogo via San Geminiano, San Pietro in Elda nella omonima frazione, Capoluogo via Neruda.**
- f) **Con la Modifica n. 2 della Variante Specifica 2018 l'A.C. ha inteso predisporre le condizioni per dare agli ambiti interessati un assetto urbanistico coordinato e definitivo condiviso con la proprietà, che permetta di portare a compimento le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e la cessione delle stesse, in modo coordinato e in tempi certi**
- g) **La Variante Specifica è stata definitivamente approvata con Del. Di C.C. n.....del.... e l'A.C., in accordo con la proprietà intende ora dare applicazione a quanto contenuto nella già citata Modifica n. 2 della Variante Specifica 2018**

**Attori dell'accordo:**

**Sono soggetti di stipula dell'accordo:**

- **Il Comune di San Prospero, rappresentato da.....**
- **La proprietà delle aree interessate, rappresentata da.....**

**Gli ambiti interessati:**

**Gli ambiti interessati sono così individuati:**

- **Comparto residenziale di via San Geminiano assoggettato a Piano Particolareggiato approvato con Atto n.....del.....regolato da Convenzione stipulata**

*in.....il.....Repertorio.....*

- *Comparto residenziale posto in frazione San Pietro in Elda via Brandoli, assoggettato a Piano Particolareggiato approvato con Atto n.....del.....regolato da Convenzione stipulata in.....il.....Repertorio.....*
- *Comparto residenziale posto nel Capoluogo in via Pablo Neruda, assoggettato a Piano Particolareggiato approvato con Atto n.....del.....regolato da Convenzione stipulata in.....il.....Repertorio.....*

*Ai fini del presente accordo va compresa anche la zona omogenea B1 individuata dalla Modifica n. 2 della Variante Specifica 2018, contigua al Comparto, da assoggettare a Piano di Organizzazione Urbana (P.O.U.), strumento attuativo previsto dal P.R.G.*

**Sono patti:**

- *Il Comune di San Prospero con la Modifica n. 2 della Variante Specifica 2018, preventivamente concordata nei contenuti con la proprietà interessata, ha inteso creare le condizioni per la positiva chiusura delle convenzioni in atto, completamento delle opere, cessione delle medesime e aree accessorie, fissando tempi certi;*
- *Relativamente al Comparto via San Geminiano la proprietà si impegna a:*
- *Presentare l'aggiornamento finale del Piano Particolareggiato relativamente alle varianti eseguite in corso d'opera e alle varianti urbanistiche al PRG che hanno interessato il Comparto. L'aggiornamento dovrà essere presentato entro e non oltre.....*
- *Completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla Convenzione, provvedere al loro collaudo sotto sorveglianza dell' U.T. Comunale entro e non oltre.....e provvedere alla loro cessione al Comune*
- *Provvedere alla cessione gratuita compensativa dell'area del campo di allenamento oggetto della Modifica n. 2 della Variante Specifica 2018. L'area interessata dovrà essere ceduta previo livellamento della stessa alla quota della viabilità del comparto.*

**•Relativamente al Comparto di San Pietro in Elda la proprietà si impegna a:**

- Presentare l'aggiornamento finale del Piano Particolareggiato relativamente alle varianti eseguite in corso d'opera e alle varianti urbanistiche al PRG che hanno interessato il Comparto. L'aggiornamento dovrà essere presentato entro e non oltre.....*
- Completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla Convenzione, provvedere al loro collaudo sotto sorveglianza dell' U.T. Comunale entro e non oltre.....*
- .....*

**•Relativamente al Comparto di Via Pablo Neruda la proprietà si impegna a:**

- *Presentare l'aggiornamento finale del Piano Particolareggiato relativamente alle varianti eseguite in corso d'opera e alle varianti urbanistiche al PRG che hanno interessato il Comparto. L'aggiornamento dovrà essere presentato entro e non oltre.....*
- *Completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla Convenzione, provvedere al loro collaudo sotto sorveglianza dell' U.T. Comunale entro e non oltre.....e provvedere alla loro cessione al Comune*
- *Presentare il Piano di Organizzazione Urbana (POU) contestualmente alla presentazione dell'aggiornamento del P.P. di cui al punto 1. I due strumenti dovranno evidenziare gli elementi di raccordo e coordinamento, trattandosi di aree contermini e urbanisticamente coinvolte*

**a. Coordinamento con le Convenzioni in atto:**

*Il presente Accordo integra le Convenzioni in atto, ne tiene vivi i contenuti per quanto non in contrasto, ne rinnova termini e scadenze in relazione a quanto disposto nei capoversi precedenti*

---000---

(\* \* \* \*) A C C O R D O D I P I A N I F I C A Z I O N E  
ai sensi art. 18 L.R. n. 20/2000

Rep. n. 5422

L'anno Duemilaotto (2008) il giorno 3 (tre) del mese di Ottobre nella Residenza Municipale del Comune di San Prospero in Via Pace 2.

T R A

- IL COMUNE DI SAN PROSPERO, con sede a San Prospero in Via Pace n. 2 P. IVA 82002070363, qui rappresentato dal Geometra Barbieri Iones, Responsabile della posizione organizzativa tecnica, a ciò autorizzato in base al Regolamento comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, e dallo Statuto Comunale, di seguito per brevità denominato "Comune";

E

- IL SIG. GIANLUCA GIACOBAZZI in qualità di legale rappresentante della ditta AZIENDA AGRICOLA SAN PROSPERO S.r.l. con sede in Modena, Via Giardini n. 72 C.F. 94087100361 P. IVA 02807690363;

P R E M E S S O

- che l'AZIENDA AGRICOLA SAN PROSPERO S.r.l. è proprietaria di una vasta area avente una superficie di circa 12.000 Mq con destinazione Verde Pubblico Attrezzato, inclusa nel comparto edificatorio "S. Pietro Sud" classificato come "Zona omogenea C.2 - residenziale di espansione nella frazione di San Pietro in Elda", area identificata al Catasto al Foglio n. 34, Mappale 158 come dall'allegata planimetria (Allegato A);
- che con l'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n° 20/2000, sottoscritto il 26.04.2005 tra il Comune di San Prospero e il Sig. Gianluca Giacobazzi, nella sua qualità di legale rappresentante della "AZIENDA AGRICOLA SAN PROSPERO SRL", lo stesso assumeva l'onere di realizzare, in tale area di verde pubblico un nuovo campo di calcio e relativi servizi accessori (blocco spogliatoi, recinzione, tappeto erboso, e impianto di illuminazione);
- che il Comune di San Prospero ha manifestato l'intenzione di modificare l'accordo sottoscritto, al fine di realizzare, in luogo del previsto nuovo campo sportivo e relativi servizi accessori, una nuova palestra e relativi spogliatoi, struttura sportiva di particolare necessità, per la comunità di San Prospero;
- che recentemente si è resa disponibile, nella frazione di San Pietro, una ampia area destinata a verde pubblico, attigua al vecchio ed esistente campo di calcio della frazione, tale quindi da non dover più spostare lo stesso, area in fase di cessione all'Amministrazione Comunale, identificata catastalmente al Foglio 31 Mappale 319 di mq. 2727, idonea alla formazione di un parco/giardino urbano così come più volte chiesto dai cittadini residenti nella zona;
- che tale nuova palestra figura tra le primarie esigenze da soddisfare nelle opere pubbliche da tempo previste nel programma dell'Amministrazione Comunale, in quanto la sola palestra esistente nel territorio è quella ad uso scolastico annessa all'edificio Scuola Media;
- che negli anni si è particolarmente evidenziata la necessità di un'altra palestra, da destinare ad attività agonistica ed amatoriale per le attività di pallavolo, pallacanestro, calcetto, tennis, ginnastica rivolta all'utenza, preparazione invernale per l'attività gioco calcio, ecc...;
- che tali attività sportive non possono essere effettuate nel Comune di San Prospero data la mancanza di tale specifica palestre polivalente e per cui molte attività sportive, società e polivalenti debbano svolgere i loro campionati in comuni limitrofi dotati delle strutture necessarie;
- che tutt'ora la medesima struttura a palestra non figura nel programma triennale delle Opere Pubbliche del Comune di San Prospero per il suo elevato costo economico;
- che nel frattempo, invece, l'attività calcistica nel territorio si è molto ridotta, a favore delle

- altre attività sportive, e per cui, la scuola di calcio, i campionati giovanili di calcio, e le ridotte attività amatoriali sono sufficientemente supportate dagli impianti minori esistenti nel capoluogo e nelle frazioni di S. Martino, S. Pietro e Staggia;
- che con l'Accordo di Pianificazione da modificare all'oggetto, stipulato ai sensi dell'Art. 18, Legge 20/2000, è sicuramente possibile arrivare alla realizzazione di tale opera, in tempi più contenuti, attraverso una procedura prevista da Legge Regionale, senza dover ricorrere alle notevoli e innumerevoli procedure burocratiche e Amministrative relative alle varie fasi per l'affidamento degli incarichi progettuali e successivo affidamento dei lavori attraverso pubblico Appalto;
  - che per i cittadini del Comune di San Prospero è sicuramente molto più importante avere a disposizione tale struttura, anche se in una frazione, che doversi sobbarcare i costi relativi alle trasferte e all'utilizzo delle strutture ottenute in affitto da società ed enti di altro Comune;
  - che con l'Accordo di Pianificazione l'opera sarà resa disponibile in minor tempo rispetto alle procedure per l'eventuale inserimento della stessa nel programma triennale vista l'attuale difficoltà dell'Amministrazione Comunale di reperire i necessari fondi;
  - che la Soc. AZIENDA AGRICOLA SAN PROSPERO S.r.l. ha dato la propria disponibilità a modificare l'Accordo sottoscritto, onde realizzare e cedere al Comune una palestra completa dei relativi servizi e spogliatoi nell'ambito dell'intervento attuativo del comparto C.2 S. Pietro sud, in luogo della prevista opera da consegnare nell'Accordo sottoscritto (Nuovo campo di calcio, recinzione, tappeto erboso, impianto di illuminazione);
  - Accordo che consenta il miglior utilizzo della parte residenziale a mezzo di una congrua potenzialità edificatoria quantificata in 1265 mq di SU in aggiunta ai 3700 già concessi con la variante novembre 2004 per il precedente Accordo, per un totale di 8965 mq di S.U. (4000 iniziali, 3700 del primo accordo + 1265 del presente accordo);
  - che tale variante alla potenzialità edificatoria del comparto "San Pietro Sud" è stata inserita nella Variante Specifica del Piano Regolatore "SETTEMBRE 2007", riconoscendo a tale comparto l'incremento della potenzialità edificatoria succitata (mq. 1265 di SU), connesso alla realizzazione della nuova palestra e relativi servizi accessori;
  - che per tale nuova palestra e relativi servizi accessori è stato trasmesso progetto di massima il 11/12/2007 (allegato B), costituito da Elaborati Progettuali, Relazione Tecnica, Computo Metrico e Capitolato modalità costruttive;
  - che il progetto definitivo/esecutivo sarà oggetto di approvazione nell'ambito della II variante al Piano Particolareggiato, e relativa convenzione, variante necessaria per l'attuazione dell'incrementata potenzialità edificatoria (mq. 1265 di SU) concessa al comparto, che dovrà prevedere gli idonei nuovi standard di parcheggio e rete stradale a servire i nuovi lotti e la palestra;
  - che a tale scopo si deve sottoscrivere pertanto l'Accordo di Pianificazione tra il Comune e il privato interessato in oggetto, per il coordinamento delle volontà congiunte di attuazione dell'area, per la definizione dei contenuti urbanistici del comparto, secondo quanto prevede l'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 "Gli Enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.";
  - che mediante tale strumento è possibile agevolare l'attuazione delle previsioni urbanistiche, concordando con la proprietà interessata, nell'ambito dello strumento di pianificazione cui accede, soluzioni che contemperino il perseguimento sia dell'interesse pubblico sia quello delle proprietà interessate, proporzionando gli oneri e i vantaggi che ne conseguono;
  - che in effetti il Comune riconosce nella realizzazione della nuova palestra completa e relativi servizi e accessori un rilevante interesse per la comunità locale della frazione e più in generale del territorio comunale in quanto la stessa potrà usufruire in tempi brevi di una moderna ed attuale attrezzatura sportiva realizzata a normativa CONI, palestra che

- l'Amministrazione Comunale non è in grado di realizzare autonomamente nel medesimo tempo previsto con l'accordo, non essendo inserita nel programma triennale 2007- 2008 – 2009;
- che tale nuova struttura, uso palestra, di cui al computo metrico estimativo presentato, determina un costo complessivo, a carico del soggetto Attuatore, IVA compresa, di € 689.224,87;
  - con riferimento poi all'equità del presente nuovo accordo di pianificazione, si deve considerare che:
    - l'importo dell'opera (campo di calcio e relativi spogliatoi) convenuta nell'Accordo di Pianificazione iniziale, era pari ad € 392.340,69, a cui corrispondeva una SU assegnata di mq. 3.700, pertanto per un rapporto unitario di € 106,04 / mq. di SU assegnata;
    - che l'importo dell'opera di cui al presente Accordo di Pianificazione, a modifica del precedente, relativo alla nuova palestra, è pari ad € 689.224,87, cui corrisponde una SU assegnata di mq. 4.965 (mq. 3.700 + mq. 1.265), pertanto per un rapporto unitario di € 139,82 / mq. di SU assegnata, tale per cui si determina ora un miglior rapporto unitario tra l'opera da eseguire e la SU da assegnare, a favore dell'Amministrazione Comunale, rispetto al nuovo accordo;
  - che con il presente Accordo di Pianificazione si prescrive a carico del Privato lottizzante la tassativa disponibilità ad eseguire i seguenti interventi:
    - impegno a procedere, contestualmente alla predisposizione delle variante al Piano Particolareggiato della zona C.2 S. Pietro Sud, alla progettazione esecutiva del nuovo impianto palestra e relativi spogliatoi, secondo le disposizioni e normativa CONI, a tale scopo verranno riconosciuti al progetto i contenuti previsti dalla L.R. n. 31/2002 per procedere tramite Denuncia di Inizio Attività (DIA), per un impianto consegnato chiavi in mano reso abitabile ed agibile, nonché funzionante;
    - per una struttura sportiva che dovrà essere consegnata, funzionante, i cui lavori, comprensivi delle vie di accesso, degli impianti a rete, della sistemazione dell'area, dei parcheggi pertinenti e necessari, dovranno essere iniziati entro 6 mesi (sei mesi) dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato, e firma della relativa convenzione, e completati entro i successivi 30 mesi (trenta mesi);
    - le specifiche forma di garanzia da prestare, dal soggetto Attuatore dell'opera a favore dell'Amministrazione Comunale, ai fini di una esatta e precisa esecuzione dell'opera concordata, secondo un capitolato descrittivo delle caratteristiche tecniche, strutturali, qualitative e funzionali della stessa, nonché nel rispetto del progetto esecutivo e del computo metrico estimativo;

Sono condizioni e patti:

- che la sottoscrizione del presente nuovo Accordo di Pianificazione è condizione indispensabile per l'incremento di edificabilità del comparto di cui si discute, identificato come comparto C.2 S. Pietro Sud, nella VARIANTE SPECIFICA "NOVEMBRE 2004" e in quella denominata VARIANTE SETTEMBRE 2007;
- l'approvazione dell'Accordo, da parte del Consiglio Comunale, comporta automaticamente l'autorizzazione al proprietario lottizzante a presentare, entro sei mesi dalla firma dell'Accordo e dalla definitiva approvazione della Variante Specifica al PRG SETTEMBRE 2007, la II Variante al Piano Particolareggiato del comparto residenziale "San Pietro Sud";

Richiamata da ultimo la Deliberazione C.C. n. 14 del 25/3/2008, regolarmente esecutiva che si allega al presente atto sotto la (allegato lettera C);

Tutto ciò premesso ed assunto quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Soc. AZIENDA AGRICOLA SAN PROSPERO S.r.l. nella persona del Sig. Gianluca Giacobazzi, nato a Modena, il 21/08/1970, residente a Modena in Via Emilia Est, 380, nella sua qualità di legale rappresentante della Soc. Azienda Agricola San Prospero srl, soggetto Attuatore, del comparto residenziale "S. Pietro Sud" a San Pietro in Elda si impegna:

- a realizzare a propria cura e spese, nell'area di verde pubblico del Comparto medesimo, una nuova struttura destinata a palestra e relativi spogliatoi, progettata e realizzata a normativa CONI, completa dei servizi accessori, con tutti gli oneri che ne conseguono a proprio carico, nei tempi e nei modi di seguito indicati:
  - b. inizio dei lavori entro sei mesi (6 mesi) dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato e firma della convenzione;
  - c. completa ultimazione della stessa, entro i successivi trenta mesi (30 mesi), per un'opera comprensiva delle vie di accesso, degli impianti a rete, della sistemazione dell'area, dei parcheggi necessari, impianto consegnato "chiavi in mano" reso agibile ed abitabile, nonché funzionante;
  - d. struttura da realizzare conforme agli Elaborati Progettuali di cui al Progetto Definitivo Esecutivo, Relazione Tecnica e Computo Metrico e Capitolato Descrittivo delle modalità di esecuzione, da redigere a cura e spese del soggetto Attuatore e presentare in conformità al progetto di Massima già presentato ed accettato, per l'approvazione, a mezzo DIA, contestualmente all'approvazione della II Variante al Piano Particolareggiato, entro sei mesi dalla firma del presente accordo e approvazione Variante specifica al PRG;
  - e. gli elaborati progettuali, il Computo metrico ed il Capitolato Descrittivo esecutivi dovranno essere ben indicativi e specifici, con riferimento ai caratteri dimensionali, tipologici, volumetrici, funzionali e tecnologici della struttura, con ogni specifica garanzia al riguardo delle normative vigenti relative all'abbattimento delle barriere Architettoniche (L. 13/'89), Contenimento Energetico (L. 10/'91), Normativa Geologica/Sismica, Normativa CONI e Normativa relativa alla materia acustica, se e in quanto applicabili.
- a garanzia dell'esatta e precisa esecuzione dell'opera concordata, nei tempi e nei modi sopraindicati, la Soc. AZIENDA AGRICOLA SAN PROSPERO SRL, alla firma del presente atto presta una garanzia fidejussoria, come convenuta con l'Amministrazione Comunale, pari ad € 500.000,00 (cinquecentomila/00), garanzia fidejussoria che sarà ridotta contestualmente all'avanzamento delle opere.

Il Comune di San Prospero, da parte sua, si obbliga, in sede di approvazione della Variante PRG "SETTEMBRE 2007", a ratificare tale nuovo accordo di pianificazione firmato dalle parti, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/48 e s.m., previo i necessari provvedimenti e autorizzativi di legge:

- Il Comune di San Prospero, si obbliga altresì a confermare la destinazione quale zona residenziale C.2 del comparto "S. Pietro Sud" con potenzialità edificatoria complessiva ora pari a 8965 mq di S.U. (di cui 4.000 di S.U. iniziali, 3.700 del primo Accordo + 1.265 per la modifica di cui al presente Accordo) con un incremento, pertanto di 1.265 mq come precedentemente affermato nelle premesse.

Le parti danno atto che:

- 1) l'importo di Euro 689.224,87, quale costo complessivo dell'opera, riportato nella Delibera di C.C. n. 14 del 25/3/2008, (allegato C), è comprensivo di IVA;
- 2) il presente Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur rimanendone l'efficacia subordinata sotto condizione all'avvenuta accettazione e conclusione della approvazione da parte del Consiglio Comunale della deliberazione di approvazione della variante specifica del PRG "SETTEMBRE 2007";
- 3) fa parte integrante del presente Accordo l'allegato progetto di massima (preliminare) della palestra, spogliatoi e relativi servizi e accessori, proposto dalla AZIENDA AGRICOLA SAN PROSPERO S.r.l. l'11.12.2007 prot. 9023, agli atti dell'Ufficio Tecnico, (allegato B) che sarà sostituito dalla Progettazione Esecutiva;
- 4) Il presente Accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 nella forma di scrittura privata autenticata, da valere ad ogni effetto di legge;
- 5) al presente atto si applicano per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;
- 6) il Comune può recedere dal presente Accordo per motivi di interesse pubblico, riconoscendo come tali gli inadempimenti da parte dei privati;
- 7) l'eventuale mancata approvazione della Variante Specifica al PRG "SETTEMBRE 2007", comporta la decadenza del presente atto e la sua inefficacia ad ogni effetto di legge: in tale evenienza nessuna conseguenza, né richiesta di danni, potrà esservi da parte di alcuno;
- 8) Il presente Accordo e la proposta ivi contenuta fanno parte integrante della Variante PRG "SETTEMBRE 2007" quale specifico allegato alle NTA;
- 9) tutte le spese connesse e conseguenti al presente atto sono a carico del privato proprietario.
- 10) Il presente accordo sostituisce a tutti gli effetti di legge il precedente accordo stipulato il 26/04/2005.

Letto, approvato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI SAN PROSPERO  
Geom. Iones Barbieri

PER LA DITTA AZIENDA AGRICOLA SAN PROSPERO S.R.L.  
Sig. Gianluca Giacobazzi

San Prospero lì .....

Certifico, io sottoscritto Arena Dr. Rosario Segretario Generale della Segreteria convenzionata di San Prospero e Medolla, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattami di comune accordo dalle parti che il Signor Barbieri Iones nato a Bomporto l'11.03.1947 residente a San Prospero in Via Di Vittorio 22, e il Signor Gianluca Giacobazzi nato a Modena il 21/08/1970 e residente a Modena in Via Emilia Est 380, della cui personale identità io Segretario Generale sono certo e faccio fede, hanno apposto la loro firma alla mia presenza.

#### ***Variante Specifica 2018 – Modifica n. 4 – Presa d'atto***

***Essendo mutate, successivamente alla firma dell'accordo, le esigenze dell'A.C. in ordine alla realizzazione della palestra, con Atto di transazione autenticato dal Segretario Generale in data 26/09/2012 rep. 5732 è stato sottoscritto dal Comune e dalla Proprietà un aggiornamento dell'onere consistente nella costruzione di una palestra previsto dall'accordo di pianificazione "Comparto C.2 San Pietro SUD", con***



***l'onere di cessione gratuita di due lotti edificabili non risultando più di interesse comunale la realizzazione dell'opera sportiva.***

***L'Accordo di transazione sottoscritto con Atto autentificato dal Segretario Generale in data 26/09/2012 rep. 5732 dal Comune e dalla Proprietà e depositato presso la Segreteria Comunale, nonché l'Atto notarile Rep. 50813 – Racc. n. 16900 – Accordo transativo 11/01/2013 – Registrato in Modena 24/01/2013 n. 1262 – Trascritto in Modena 24/01/2013 G 1748, vengono qui integralmente richiamati quali parti integranti dell'accordo e con valore sostitutive delle parti riguardanti la realizzazione della palestra.***

#### **Art. 24)- Zone omogenee di tipo "D".**

Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi e di servizio.

In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, del P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento dell'elenco dell'art. 16 e con l'indicazione delle quantità minime o massime ammesse o prescritte con riferimento alla S.U.

Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2.

Ai sensi dell'art. 51 del PTCP le aree e le attività produttive insediate, insediabili e da insediare sono da considerarsi di tipo 1 “di impatto moderato”.

Vedi anche APPENDICE I - PIANO DEI SERVIZI, in calce alle presenti norme.

Seguono schede sottozone:

7)-	ZONE OMOGENEE D	SOTTOZONA D.1 (Industriale/artigianale di completamento) (***)
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ARTIGIANALE/INDUSTRIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): c.1 (D1,D7,G8,G10a); c.3; (****) b.2 (C2,C3)
		(MAX. 30%): b.1, b.2 (C1, C1.1A/B,C1.2B) (*) b.3 (A10,B4,B5,C4,G4) a.1, a.2 limitatamente ad alloggio di propr. o custodia e relativi servizi
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	0,65 MQ/MQ DI SF di cui max 150 mq SU residenziale per ogni azienda insediabile
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	1.200 MQ salvo lotto già costituito o previsto dal P.R.G.
	ALTEZZA MASSIMA:	10,00 ML salvo strutture tecnologiche particolari (silos, carriponte, gru, elevatori e similari)
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,4
	PARCHEGGI:	Come art. 11
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 6,00
		DALLE STRADE (**): ML 6,50
		DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,F,G : ML 10,00 E: ML 6,00
		FRA PARETI FINESTRATE (Residenza) : ML 10,00

#### NOTE RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

**Richiamo Piano della Ricostruzione:** Negli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle zone omogenee D.1 va considerato anche quanto previsto all'Art. 7) del Piano della Ricostruzione - "Interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici esistenti nelle altre zone omogenee" che si intende qui richiamato.

(\*) Nuove attività commerciali sono ammesse solo se svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (vedi definizione al precedente art. 11) non superiore a mq 150 (C1.1A/B). Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n.

1253/1999).

Si prescrive la messa a dimora di piante d'alto fusto lungo i confini del lotto, compatibilmente con le distanze dai confini e dai fabbricati.

E' in ogni caso prescritta la messa a dimora di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di SF.

§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

Vanno infine rispettate le eventuali prescrizioni contenute nella Relazione Geologica allegata al PRG, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati, si dovranno preventivamente valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

(\*\*\*) Il P.R.G. individua con apposita simbologia attività produttive ritenute incompatibili con il contesto ambientale venutosi a creare e per esse auspica il trasferimento in zone più idonee. In attesa del trasferimento potranno essere consentiti interventi di manutenzione e di ampliamento non superiore al 20% a fronte di comprovate necessità urgenti.

Nel caso in cui si decida il trasferimento l'area abbandonata dovrà essere oggetto di variante specifica al PRG per definirne modalità di riuso e destinazioni.

L'area inserita con Modifica n. 2 della Variante specifica luglio 2003 è destinata esclusivamente alla realizzazione di interventi edilizi complementari all'attuale assetto produttivo, che non dovrà subire incrementi. In sede di presentazione del progetto di nuovo intervento dovranno essere fissati i tempi e le modalità di trasferimento dell'attività previsto dal PRG.

(\*\*) nel lotto inserito in frazione S.Pietro in Elda via Verdeta con la variante NOVEMBRE 2004, dovrà essere rispettata la distanza di ml 20,00 dal confine stradale

In fase esecutiva è necessario eseguire accurata indagine per valutare la situazione geotecnica e di conseguenza la tipologia delle fondazioni; particolare attenzione deve essere riservata all'esecuzione degli scavi di fondazione per evitare cedimenti e ingressione di acqua; le eventuali pareti sottofalda dovranno essere adeguatamente impermeabilizzate.

(\*\*\*\*) L'area D.1 introdotto con la modifica N. 9 della VARIANTE SETTEMBRE 2007, in località S.Silvestro è destinata alle esigenze di ampliamento della limitrofa Azienda, garantendo in fase attuativa il reperimento degli standard prescritti dall'art. 41 della L.R. n. 47/78 e s.m. L'intervento attuativo è soggetto alla richiesta del parere preventivo ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, in sede del quale verranno individuate le opere di urbanizzazione a carico della proprietà connesse all'intervento.

(\*\*\*\*) L'area D.1 introdotto con la modifica N. 6 della VARIANTE SETTEMBRE 2007, in località Capoluogo –Via Mulino- è destinata alle esigenze di ampliamento della limitrofa Azienda

limitatamente alla realizzazione di magazzini e uffici. Nel caso di dismissione o sostituzione dell'attività esistente l'area potrà essere destinata a insediamenti di attività artigianali laboratoriali ovvero sottoposta a specifica variante di PRG per l'individuazione di nuova classificazione urbanistica.

Prescrizione specifica per tutte le zone:

- La presenza di una falda, alimentata dalla superficie e molto prossima alla stessa e diffusa su quasi tutto il territorio comunale con queste caratteristiche, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, impone un'attenta verifica delle condizioni di stabilità delle pareti di scavo, oltre ad utilizzare tecniche per allontanare le acque in fase di lavorazione; occorre inoltre prevedere eventuali impermeabilizzazioni e soprattutto in caso di emungimenti con pompe valutare gli effetti dei cedimenti indotti sugli edifici posti nelle vicinanze.
- Si dovrà tenere conto della normativa sismica vigente.
- Per le opere di fondazioni dovranno essere eseguiti approfondimenti d'indagini in modo da valutare la tipologia più opportuna in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, tenendo conto dei cedimenti assoluti e differenziati sulle geometrie delle strutture.
- Dovrà essere recepito quanto prescritto dal P.T.C.P. per quanto riguarda la criticità idraulica, con particolare riferimento alle "Aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica".

(\*\*\*\*) L'area residua del comparto D2b inserito con la modifica n° 4 della Variante Settembre 2007 e ridotto a zona D1 con la Variante Novembre 2013 è destinato esclusivamente all'ampliamento della cantina. In sede di intervento dovranno essere individuati gli accorgimenti per il minor impatto del nuovo insediamento nei confronti dei limitrofi insediamenti residenziali.

In particolare la fattibilità degli interventi edilizi è subordinata alla valutazione complessiva, in sede di presentazione del progetto, di tutti gli impatti ambientali (inquinamento acustico e atmosferico, scarichi idrici, rifiuti, viabilità, impatto visivo, ecc...) correlati all'ampliamento dell'attività con individuazione delle relative opere di mitigazione necessarie per assicurarne la compatibilità e sostenibilità ambientale e territoriale.

In fase attuativa per il rilascio degli atti autorizzativi degli interventi edilizi, nel rispetto delle procedure di cui alla L.R.E.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", dovranno essere acquisiti i necessari rapporti geotecnici-geologici e sismici redatti in conformità alla normativa vigente, al P.T.C.P. ed ai contenuti della D.A.L. n° 112/2007 della Regione Emilia Romagna.

In fase di progettazione degli interventi si dovrà verificare la presenza e la potenzialità dei servizi in gestione AIMAG al fine di prevedere a carico dell'attuatore eventuali adeguamenti.

8)-	ZONE OMOGENEE D	SOTTOZONA D.2a (Industriale/artigianale con strumento attuativo in essere)
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ARTIGIANALE/INDUSTRIALE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): c.1 (D1,D7,G8,G10a); c.3; b.2 (C2,C3)
		(MAX. 30%): b.1, b.2 (C1, C1.1B,C1.2B) (*) b.3 (A10,B4,B5,C4,G4) a.1, a.2 limitatamente ad alloggio di propr. o custodia
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO (P.P.)
	INTERVENTI AMMESSI:	come da P.P.
	INDICE EDIFICABILITA':	come da P.P.
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	come da P.P.
	ALTEZZA MASSIMA:	come da P.P.
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	come da P.P.
	PARCHEGGI:	come da P.P.
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	come da P.P.
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': come da P.P.
		DALLE STRADE : come da P.P.
		DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,F,G : come da P.P. E: come da P.P.
		FRA PARETI FINESTRATE : come da P.P.

NOTE: (\*) Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999). Per la definizione di superficie di vendita vedi al precedente art. 11). Nella sola Sottozona D2a posta in fregio alla S.S. 12 in località Cappelletta del Duca, oltre alle destinazioni d'uso suddette sono ammessi anche gli usi C1.3B e C1.4B (medie-grandi e grandi strutture di vendita del settore non alimentare) nonché una sola struttura di vendita medio-piccola del settore alimentare, nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti nel Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (stralcio del PTCP) della Provincia, che prevedono un limite complessivo di superficie di vendita per tutte le tipologie commerciali insediabili, compresa la medio-piccola alimentare, di 10.000 mq., di cui fino a 5.000 mq. per la grande struttura non alimentare, nonché la sottoscrizione di uno specifico accordo territoriale. Nella medesima zona D2a in località Cappelletta del Duca le destinazioni d'uso commerciali e terziarie sono ammesse fino al 50% della SU anziché fino al 30%.

- (§) Nel caso in cui si intendano recepire nei P.P. approvati le funzioni indicate come ammesse nella presente sottozona, gli stessi dovranno essere assoggettati a variante ai sensi delle vigenti norme. La variante comporta anche l'adeguamento ai parametri indicati nel precedente art. 11 relativamente ai parcheggi di U.1, U.2 e di pertinenza. Nel caso in cui l'intervento attuativo del P.P. venga esaurito nel corso di validità del P.R.G., si procederà con apposita variante specifica a classificare la zona interessata fra quelle di completamento (tipo D.1), normandone le eventuali successive possibilità di trasformazione ed intervento tenuto conto delle caratteristiche ambientali e della conformazione del tessuto urbanistico circostante.

9)-	ZONE OMOGENEE D	SOTTOZONA D.2b (Industriale/artigianale di espansione da attuarsi a mezzo P.P.) (***)
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	artigianale/industriale di espansione (****)
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%): c.1 (D1,D7,G8,G10a); c.3; b.2 (C2,C3)
		(MAX. 30%): b.1, b.2 (C1, C1.1B,C1.2B, C1.3B) (*) b.3 (A10,B4,B5,C4,G4) a.1, a.2 limitatamente ad alloggio di propr. o custodia e relativi servizi
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO (P.P.) (§)
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	5000 MQ/Ha (^) di cui max 150 MQ di SU residenziale per ogni azienda insediabile
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	30.000 mq o comparto di P.R.G. ove indicato
	ALTEZZA MASSIMA:	10,00 ML salvo strutture tecnologiche particolari (silos, carriponte, gru, elevatori e similari)
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	Come art. 11
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO:	MIN. 10 % DELLA S.T. (^^)
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 6,00
		DALLE STRADE INTERNE : COME DA P.P.
		DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,F,G : ML 10,00 E: ML 6,00
		FRA PARETI FINESTRATE (Residenza) : ML 10,00
Segue NOTE, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:		

## NOTE, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(\*) Le strutture C1.3B sono ammissibili solamente alle condizioni ed entro i limiti in cui siano espressamente previste nel POIC della Provincia. In ciascuna zona D2b sono ammesse concentrazioni di medio-piccole strutture di vendita (C1.2B) entro il limite complessivo di 5.000 mq. di superficie di vendita. Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare D.lgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999).

Per la definizione di superficie di vendita vedi al precedente art. 11)

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

- Si prescrive la messa a dimora di piante d'alto fusto lungo i confini del lotto, compatibilmente con le distanze dai confini e dai fabbricati. E' in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di SF. Sui lati confinanti con zone residenziali dovrà essere realizzata una barriera di verde costituita da almeno una siepe sempreverde e un doppio filare di alberi.
- Nel caso in cui l'intervento attuativo del P.P. venga esaurito nel corso di validità del P.R.G., si procederà con apposita variante specifica a classificare la zona interessata fra quelle di completamento (tipo D.1), normandone le eventuali successive possibilità di trasformazione ed intervento.

L'attuazione delle nuove aree sulla via S. Geminiano e nella frazione S.Silvestro è subordinata al potenziamento/realizzazione delle opere infrastrutturali atte a garantire la sostenibilità degli insediamenti. In sede di formazione-approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, tempi e modalità di potenziamento, adeguamento, e di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche necessarie (rete acquedottistica e fognaria) dovranno essere concordati con il Consorzio AIMAG, ovvero con l'Ente gestore delle reti; dovranno essere recepiti nella convenzione del P.P. e dovranno garantire che il rilascio dell'agibilità avvenga successivamente alla realizzazione delle infrastrutture. E' prevista la possibilità per i soggetti attuatori di intervenire in termini di contributo economico alla realizzazione delle opere infrastrutturali fuori comparto.

1(§) Area D.2b di via S. Geminiano: l'attuazione del comparto deve prevedere il potenziamento e adeguamento del tratto di via S. Geminiano interessato dal nuovo insediamento: tempi e modalità di potenziamento/realizzazione della viabilità dovranno risultare nella convenzione dello strumento attuativo. L'attuazione dell'asse viario previsto a metà dei comparti D.2b e D.6 deve essere coordinato in fase di convenzione da un progetto unitario che preveda tempi e termini di attuazione comuni ai due comparti.

Vanno infine rispettate le eventuali prescrizioni contenute nella Relazione Geologica allegata al PRG., che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati, si dovranno preventivamente valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.



(\*\*\*) Prescrizioni particolari per zone specifiche:

#### ZONA ARTIGIANALE CAPOLUOGO NORD (variante specifica dicembre 2001)

La zona è destinata all'insediamento di attività artigianali produttive laboratoriali con superficie destinata alla parte produttiva non superiore a mq 800 di SU e attività artigianali di servizio.

A fronte di motivate esigenze e necessità è consentito superare tale limite per i lotti non ancora utilizzati alla data di adozione della VARIANTE SETTEMBRE 2007, fatto salvo lo standard di parcheggi prescritto dalle norme di zona.

Per ogni azienda insediata la quota residenziale è ridotta a 50 mq di SU limitatamente a eventuale alloggio di custodia.

Le indicazioni relative al verde e alla viabilità principale indicate nel PRG sono vincolanti.

Il punto di consegna della rete gas viene individuato nella rete M.P. Dn 80 in Via Viazza ed un collegamento in anello con la rete Dn 50 di Via Olmo.

Il punto di consegna della rete idrica viene individuata nella tubazione PEAD De 110 in Via Olmo angolo Via Nenni e si dovrà prevedere il rifacimento della rete di Via Olmo compreso il trasferimento di reti ed allacciamenti esistenti.

Il recapito per le fognature nere viene individuato nella fognatura di Via Due Madonne previa verifica delle quote e condizione di funzionamento, le acque bianche dovranno essere recapitate in acque superficiali. (●)

#### ZONA ARTIGIANALE CAPOLUOGO SUD (variante specifica dicembre 2001)

L'intervento deve comprendere la sistemazione e adeguamento dello svincolo di via Brandoli con la SS.N. 12 nel lato ovest.

Le indicazioni relative al verde e alla viabilità principale indicate nel PRG sono vincolanti.

Il punto di consegna della rete gas viene individuato nella rete M.P. Dn 80 in fregio alla SS12 e/o alla rete Dn 65 di Via Brandoli.

Il punto di consegna della rete idrica viene individuata nella tubazione C.A. Dn 125 in fregio al lato est della SS12; si dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno 20 mt. in corrispondenza della rete idropotabile Dn 700 esistente.

Il recapito per le fognature nere viene individuato nella fognatura di Via San Geminiano mediante un sistema di collettamento in pressione con impianto di sollevamento e condotta premente; le acque bianche dovranno essere recapitate in acque superficiali.

#### ZONA D.2b CAPOLUOGO

E' destinata all'insediamento di attività artigianali laboratoriali e di servizio compatibili con la residenza.

(^) Per il comparto D.2b S. Silvestro si conferma l'indice = 4.000 mq/Ha

(^^)nel caso in cui il PRG indichi delle aree destinate a verde pubblico e/o a interventi di rimboschimento con fini di mitigazione ambientale, le stesse dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di U.1 e U.2

Nelle zone D2b, in quanto ad "impatto moderato", è vietato l'insediamento delle seguenti attività:  
attività che comportano la presenza negli scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico;  
attività ad alto rischio ai sensi del DPR 175/1988;  
attività che detengono o utilizzano gas tossici (R.D. 147/1927);  
attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV

(aree ad intensa attività umana) ai sensi del DPCM 14.11.1997.

**(●) MODIFICA N° 1 VARIANTE LUGLIO 2003.**

A tale scopo dovrà essere realizzata una vasca di laminazione nell'area appositamente individuata con specifica simbologia, secondo le prescrizioni del Consorzio Burana. La medesima area è destinata anche alla realizzazione delle opere di mitigazione e inserimento ambientale della stessa vasca. La gestione della vasca, che nella sua progettazione e realizzazione va considerata anche come elemento di valenza ambientale, sarà oggetto di specifico disciplinare fra il lottizzante e il Comune e a tale scopo dovrà essere opportunamente integrata la convenzione allegata al P.P. in sede di adeguamento dello stesso alle nuove previsioni di PRG.

In sede di presentazione del P.P. attuativo una quota dei parcheggi potrà essere ubicata nella fascia di rispetto stradale.

La potenzialità edificatoria del Comparto non subisce incrementi.

Prescrizione specifica per tutte le zone:

- La presenza di una falda, alimentata dalla superficie e molto prossima alla stessa e diffusa su quasi tutto il territorio comunale con queste caratteristiche, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, impone un'attenta verifica delle condizioni di stabilità delle pareti di scavo, oltre ad utilizzare tecniche per allontanare le acque in fase di lavorazione; occorre inoltre prevedere eventuali impermeabilizzazioni e soprattutto in caso di emungimenti con pompe valutare gli effetti dei cedimenti indotti sugli edifici posti nelle vicinanze.
- Si dovrà tenere conto della normativa sismica vigente.
- Per le opere di fondazioni dovranno essere eseguiti approfondimenti d'indagini in modo da valutare la tipologia più opportuna in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, tenendo conto dei cedimenti assoluti e differenziati sulle geometrie delle strutture.
- Dovrà essere recepito quanto prescritto dal P.T.C.P. per quanto riguarda la criticità idraulica, con particolare riferimento alle "Aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica".

10)-	ZONE OMOGENEE D	SOTTOZONA D.3a (§)
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (&)
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN.55%): b.1, b.2 (solo C.2), b.3 (escluso B4,E1,E3, E4,E7,E8,G11)
		(MAX. 45%): b.2 (solo C.3) b.3 (solo B4,E1,E3,E4,E7) c.1 (solo D1,D7) e.1
		(MAX. 20%) b.2 (solo C.1)
		(MAX. 10%) a.1 e relativi servizi
	TIPO DI INTERVENTO:	Preventivo se di nuova previsione Diretto se già esistente
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	4500 MQ/Ha in espansione 0,50 MQ/MQ in completamento  di cui max 150 MQ di SU residenziale per insediamento
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Comparto di intervento unitario ove indicato; singola area zonizzata dal PRG
	ALTEZZA MASSIMA:	10,00 ML salvo strutture particolari (impianti sportivi, strutture tecnologiche)
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	come ART. 11
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	10 % della S.T. (in espansione)
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 5,00
		DALLE STRADE INTERNE:ML 6,50 in completamento; COME DA P.P. in espansione
		DAI LIMITI DI ZONA A,B,C,E,F,G : ML 5,00
		FRA PARETI FINESTRATE : ML 10,00 (residenza)
Segue NOTE RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI		

## NOTE RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Per le zone di questo tipo già assoggettate a P.P. vale lo strumento in atto
- Si consiglia la messa a dimora di piante d'alto fusto lungo i confini del lotto. E' in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di SF.
- Il P.R.G. può prevedere con apposita simbologia una destinazione d'uso specifica vincolante, nel qual caso tutta la S.U. realizzabile dovrà essere destinata a tale funzione esclusiva e servizi accessori indispensabili.

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

La zona D.3a inserita con Variante specifica SETTEMBRE 2007 (Modifica n° 10) è soggetta a intervento urbanistico preventivo tramite P.P. che dovrà contenere anche la documentazione sulla compatibilità acustica, sullo studio idraulico e sull'analisi degli effetti del traffico. L'indice di utilizzazione è fissato in mq. 1.800, di cui massimo 10% (mq. 180) di funzione residenziale.

### **ZONE A DESTINAZIONE SPECIFICA:**

#### Zone D.3a.1 destinate ad attrezzature sportive-ricreative:

Sono destinate alla realizzazione di strutture ricreative e sportive coperte e scoperte, applicando gli indici e parametri sopra riportati.

**(&)** *Le due aree D.3a1 inserite con la MODIFICA N. 1 della VARIANTE SPECIFICA 2018 sono destinate esclusivamente agli interventi di riqualificazione funzionale e ambientale dell'attività sportiva ricreativa già esistente nell'area "Torretta".*

- *la prima (Area 1) coincidente con la parte storica occupata dagli edifici per i quali viene confermata la tipologia di intervento A.1, come prescritta dal Piano della Ricostruzione approvato. Viene destinata alle funzioni di servizio e di supporto logistico compatibili con i caratteri di tutela riconosciuti agli edifici. In tale ambito viene prevista la possibilità di mantenere e utilizzare temporaneamente alcune strutture, individuate nello stralcio della planimetria indicata nella RELAZIONE della VARIANTE SPECIFICA, da rimuovere una volta completati gli interventi di ripristino degli edifici colpiti dal sisma e comunque entro tre anni dall'approvazione della Variante specifica medesima, con sistemazione dell'area di risulta finalizzata alla valorizzazione ambientale/paesaggistica del sito.*

- *La seconda (Area 2) coincidente con la nuova zona, da utilizzare per la realizzazione delle strutture logistiche/funzionali coperte e scoperte e per la realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica-ambientale connesse al nuovo insediamento.*

*Gli interventi nelle Zone sopra descritte sono soggetti al rilascio di un unico Titolo edilizio (Permesso di costruire convenzionato) applicando i seguenti indici e parametri:*

<b>IDICI E PARAMETRI</b>	
<b>DESTINAZIONE SPECIFICA:</b>	<i>attrezzature sportive-ricreative e relativi servizi</i>
<b>FUNZIONI AMMESSE:</b>	<i>conferma dell'attività esistente (centro ippico)</i>
<b>TIPO DI INTERVENTO:</b>	<b>DIRETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ESTESO ALLE DUE AREE INTERESSATE</b>
<b>INTERVENTI AMMESSI:</b>	<i>Restauro A.1 per gli edifici esistenti nell'area 1 "Torretta"</i>  <i>Nuove costruzioni nell'area 2</i>
<b>INDICE EDIFICAZIONE:</b>	<i>Area 1: Coincidente con la consistenza degli edifici esistenti come legittimati alla data di approvazione della VARIANTE SPECIFICA 2018</i>  <i>Area 2: mq 4.500 di SU</i>
<b>SUPERFICIE DI INTERVENTO:</b>	<i>ESTESA alle due aree sopra descritte</i>
<b>ALTEZZA MASSIMA:</b>	<i>Area 1: Esistente</i> <i>Area 2: ml 10,00 (massimo piano terra + primo)</i>
<b>PARCHEGGI:</b>	<i>Come art. 11</i>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO:</b>	<i>10 % dell'area n. 2</i>
<b>SUPERFICIE PERMEABILE:</b>	<i>30,00%</i>
<b>INTERVENTI DI MITIGAZIONE E MIGLIORAMENTO AMBIENTALE E DI SICUREZZA IDRAULICA E SISMICA:</b>	<i>Area 1: le aree pertinenziali dovranno essere sistemate modo da valorizzare e armonizzare con i carattere dei Beni Culturali esistenti</i> <i>Area 2: particolare cura dovrà essere rivolta alle tipologie edilizie dei nuovi fabbricati, all'uso di materiali, finiture e colori e alla creazione di cortine vegetazionali in funzione della mitigazione dei nuovi insediamenti, specie in riferimento ai con visivi relativi alla percorrenza della SS 12 e della via Forcirola.</i>
<p><b>SONO DA PREFERIRE SOLUZIONI TIPOLOGICHE CHE, PURE IN FORME ATTUALI, CONTENGANO ELEMENTI E RICHIAMI ALLA TRADIZIONE (PARTI PORTICATE, COPERTURE A FALDE, INSERIMENTI GRIGLIATI, ECC..)</b></p> <p><b>IN SEDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DOVRANNO ESSERE RECEPITE LE INDICAZIONI E DISPOSIZIONE DELLA DGR N.1300/2016.</b></p> <p><b>IN SEDE DI CONVENZIONE DOVRANNO ESSERE APPROFONDITI GLI ASPETTI RELATIVI AI SERVIZI A RETE ALLE IMOPERMEABILIZZAZIONI DEI TERRENI, RACCOLTA E SMALTIMENTO REFLUI IN PARTICOLARE L'APPLICAZIONE della DGR 286/2005 per la gestione delle acque meteoriche.</b></p> <p><i>In particolare dovrà essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali).</i></p> <p><i>Si richiede inoltre che venga valutata la possibilità di prevedere, per le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, un sistema di raccolta al fine del recupero per usi non pregiati, come indicato nella DGR 286/05.</i></p> <p><i>Aspetti normativa sismica: Nella fase progettuale esecutiva la Vsh (come indicato nelle NTC 2018) dovrà essere ricavata da metodi di indagine sismica diretta o con metodi indiretti comunque più rappresentativi e scientificamente riconosciuti (es. MASW).</i></p> <p><i>Sarà cura del geologo e del progettista eseguire una verifica dei risultati ottenuti alla luce del Decreto 17 gennaio 2018, aggiornamento delle "Norme tecniche delle costruzioni".</i></p> <p><i>Nel realizzare le strutture zootecniche necessarie all'allevamento degli equini (attività di maneggio), si dovrà prevedere lo stoccaggio necessario alla gestione degli effluenti zootecnici prodotti annualmente, in conformità con quanto previsto dalla normativa in vigore (Regolamento Regionale n. 3 del 2017).</i></p>	

#### Zone D.3a.2 aree di supporto alle zone boscate

Il P.R.G. individua delle aree destinate alla realizzazione di strutture fisse di supporto per il tempo libero, mediante utilizzo di eventuali edifici esistenti, loro ampliamento o nuove edificazioni. Le

funzioni ammesse sono quelle di ristoro (C.1 pubblici esercizi), manifestazioni all'aperto, strutture didattiche connesse alla presenza del bosco e aree naturalistiche (B.6). E' ammessa anche una quota di residenza (A.1/9) limitatamente all'alloggio di custodia, qualora ne sia dimostrata la necessità e utilità. La S.U. complessiva ammessa, nel caso non esistano fabbricati utilizzabili o gli stessi non siano sufficienti, non potrà superare i mq 500.

L'intervento dovrà avvenire a mezzo P.P. esteso all'intero ambito individuato dal P.R.G., che dovrà prevedere le parti da edificare, le sistemazioni esterne, le strutture e infrastrutture scoperte.

#### Zona D.3a.3 area centrale del Capoluogo

Il P.R.G. indica un comparto corrispondente all'area centrale del Capoluogo, da destinare al recupero e valorizzazione dell'ambito individuato, comprendente la Villa Tusini e relative pertinenze e aree di rispetto ambientale, l'area boscata urbana, l'area del Municipio ed alcune zone limitrofe.

L'intera zona individuata verrà assoggettata a P.P.di iniziativa pubblica, che dovrà prevedere l'assetto e gli usi specifici dei vari ambiti, fermo restando che tutti gli interventi dovranno essere finalizzati all'uso pubblico o di interesse pubblico. Eventuali strutture fisse di supporto alle attività consentite potranno essere collocate nell'area appositamente indicata, la cui edificazione non dovrà superare l'altezza di due piani fuori terra e l'indice di utilizzazione (If) di 0.4 mq/mq.

Parte dell'area risulta interessata da un vincolo ex L. 1497/1939, l'intervento dovrà pertanto essere preventivamente concordato con la Soprintendenza competente.

#### Zona D.3a.4 area destinata a manifestazioni e spettacoli (Staggia)

Detta zona è destinata a manifestazioni e spettacoli di tipo culturale e ricreativo. Attrezzature fisse e servizi necessari dovranno essere ubicati negli edifici esistenti e/o realizzati ex novo nella parte di area individuata con apposita simbologia dal PRG, sulla quale è applicabile un indice fondiario pari a 0,3 mq/mq. Altezza massima per nuove strutture fisse = 1 piano fuori terra e comunque non superiore a mt. 4,00.

L'intervento si attua a mezzo P.P.

Il P.P. dovrà individuare aree per parcheggi pubblici alberati in misura non inferiore al 10 % della zona D.3 e potrà prevedere la possibilità di realizzare attrezzature e servizi anche a supporto delle funzioni insediate nella limitrofa villa individuata come B.C.

In tutti gli interventi vanno rispettate le eventuali prescrizioni contenute nella Relazione Geologica allegata al PRG relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati, si dovranno preventivamente valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

(§) Nel caso in cui l'area di tipo D.3 ricada in zona limitrofa a beni culturali individuati dalla variante generale, gli interventi dovranno tenere conto della suddetta presenza ed adottare tutti gli accorgimenti necessari per la tutela del bene ambientale. A tale scopo è prescritta la presentazione di un progetto preliminare ai sensi del vigente Regolamento edilizio, per la valutazione di compatibilità dell'intervento stesso.

11)-	ZONE OMOGENEE D	SOTTOZONA D.3b
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	Servizi di interesse generale speciale (raccolta materiali)
	FUNZIONI AMMESSE	(100%): c.1 solo D7, G8 e relativi fabbricati di servizio (*)
	TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO (P.P.)
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	3000 MQ/Ha
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Stralcio funzionale del comparto individuato dal P.R.G.
	ALTEZZA MASSIMA:	9,00 ML salvo strutture tecnologiche particolari (carriponte, silo, gru, montacarichi e simili)
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	come ART. 11
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Min. 10 % della S.T.
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 6,00
		DALLE STRADE INTERNE: COME DA P.P.
		DAI LIMITI DI ZONA : ML 6,00

**NOTE, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

(\*) L'area è destinata esclusivamente alla realizzazione di insediamenti connessi alla raccolta e riciclaggio di materiali inerti.

Gli interventi previsti nella presente zona non possono essere in contrasto con quanto stabilito nella delibera di G.P. n. 544 del 6/4/1993.

Vanno inoltre recepite le indicazioni e prescrizioni contenute nella Relazione geologica allegata alla Variante generale, relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

12)-	ZONE OMOGENEE D	SOTTOZONA D.3c
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	Servizi di interesse generale speciale (rottamazione veicoli)
	FUNZIONI AMMESSE	(100%): c.1 solo D7, G8 e relativi fabbricati di servizio (*)
	TIPO DI INTERVENTO:	Diretto (^)
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	0,3 mq/mq
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Area individuata dal P.R.G.
	ALTEZZA MASSIMA:	9,00 ML salvo strutture tecnologiche particolari (carroponte, silo, gru e simili)
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	come ART. 11
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Min. 10 % della S.T.
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 6,00
		DALLE STRADE INTERNE: --.
		DAI LIMITI DI ZONA : ML 6,00

NOTE, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(\*) L'area è destinata esclusivamente alla raccolta rottamazione e riciclaggio di veicoli.

- Dovranno essere rispettate le norme e le disposizioni specifiche vigenti in materia
- E' prescritta la realizzazione di cortine di verde lungo i confini dell'area.

Vanno inoltre recepite le indicazioni e prescrizioni contenute nella Relazione geologica allegata alla Variante generale, relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

(^)  
Nel caso in cui si intenda utilizzare tutta l'area destinata dal PRG all'attività, l'intervento dovrà comprendere la contestuale realizzazione della fascia boscata indicata nelle tavole del Piano



13)-	ZONE OMOGENEE D	SOTTOZONA D.4
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTREZZATURE TECNICHE E TECNOLOGICHE
	FUNZIONI AMMESSE	(vedi anche note a piè pagina)
	TIPO DI INTERVENTO:	Diretto
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	5000 MQ/Ha di cui max 150 mq di SU residenziale ove indispensabile
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Zona individuata dal P.R.G.
	ALTEZZA MASSIMA:	10,00 ML salvo strutture tecnologiche particolari (gru, carriponte, tralicci, ecc..)
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	come ART. 11
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Min. 10 % della S.T.
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 6,00
		DALLE STRADE INTERNE: ML 6,50
		DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, E, F, G : ML 5,00
		FRA PARETI FINESTRATE : ML 10,00(residenza)
SEGUE RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:		

## RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Si prescrive la messa a dimora di piante d'alto fusto lungo i confini del lotto compatibilmente con le distanze dai confini e dagli edifici e strutture tecnologiche. E' in ogni caso prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 200 mq di SF.

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

Il P.R.G. prevede con apposita simbologia una destinazione d'uso specifica vincolante, nel qual caso tutta la S.U. realizzabile dovrà essere destinata a tale funzione esclusiva e servizi accessori necessari.

Vanno infine rispettate le eventuali prescrizioni contenute nella Relazione Geologica allegata al PRG. relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati, si dovranno preventivamente valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

***VARIANTE SPECIFICA 2018 : L'area D.4 inserita con la MODIFICA N. 3 è destinata alla realizzazione di un cimitero per piccoli animali d'affezione, tramite il rilascio di un titolo abilitativo convenzionato in conformità a quanto disposto dal REGOLAMENTO COMUNALE PER IL FUNZIONAMENTO E LA GESTIONE DEL CIMITERO PER PICCOLI ANIMALI DI AFFEZIONE approvato dal Consiglio Comunale al quale si rimanda.***

***Per quanto pertinenti dovranno essere recepite le disposizioni della DGR 1300/2016***

14)-	ZONE OMOGENEE D	SOTTOZONA D.5
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	ATTREZZATURE RICETTIVE
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN. 70%) e.1, b.3 (B1), b.2 (solo C1) (***)
		(MAX. 30%): b.1, b.2 (C1.1B, C2) (*) b.3 (C4,D3,D6,G1,G2,G4) a.1 (residenza privata per i proprietari e operatori)
	TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO (****)
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	0,6 MQ/MQ
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	LOTTO ESISTENTE O COMPARTO DI P.R.G.
	ALTEZZA MASSIMA:	13,50 ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	come ART. 11
	VERDE DI U.2	60 MQ/100 MQ DI S.U.
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 6,00
		DALLE STRADE INTERNE: ML 6,50
		DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, D.6, E, F, G : ML 5,00 (ML 10,00 dai limiti di zone D.1, D.2, D.3 e D.4)
		FRA PARETI FINESTRATE : ML 10,00(residenza)
SEGUE RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:		

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(\*) Le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999).  
Per la definizione di superficie di vendita vedi al precedente art. 11)

- Interventi su insediamenti esistenti in qualsiasi zona che alla data di adozione delle presenti norme hanno già superato i parametri di zona: Sono consentite tutte le opere di riordino ristrutturazione e riqualificazione funzionale tese al miglioramento delle condizioni ricettive e dei servizi, con aumento massimo in termini di capacità ricettiva (posti letto) non superiore al 20% dell'esistente alla data di adozione delle presenti norme. Eventuali aumenti di S.U. potranno essere consentiti fino ad un massimo del 15% sempre che sia dimostrata la reperibilità dei parcheggi relativi alla nuova S.U. previsti all'art. 11.

Vanno rispettate le eventuali prescrizioni contenute nella Relazione Geologica allegata al PRG.

relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati, si dovranno preventivamente valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

(\*\*\*) le "case albergo" incluse fra le funzioni ricettive (Art. 16 delle presenti Norme), vengono così definite:

"Complessi ricettivi costituiti da camere e minialloggi facenti capo ad alcuni servizi comuni quali sala ristorante, sala soggiorno, portineria, atrio e corridoi di distribuzione, di proprietà e gestione comune. Il rapporto fra le varie componenti tipologiche dovrà rispettare i seguenti limiti, con riferimento alla S.U. complessiva:

- Camere prive di punto cottura            minimo 30%
- Minialloggi con punto cottura            massimo 50%
- Parti comuni                                    minimo 20%

(\*\*\*\*) L'attuazione della zona D.5 inserita con la modifica N. 1 della VARIANTE SETTEMBRE 2007, potrà avvenire solo dopo l'approvazione della Variante al vigente Piano Particolareggiato relativo al limitrofo comparto D2.a.

L'attuazione della zona è inoltre subordinata alla preventiva verifica di idoneità anche per quanto concerne la compatibilità acustica (Legge n. 97/95 e L.R. n. 15/01) in applicazione dei criteri indicati nella Delibera di G. R. n. 2053/01, da presentare unitamente alla richiesta di parere preventivo sull'intervento.

Prescrizione specifica per tutte le zone:

- La presenza di una falda, alimentata dalla superficie e molto prossima alla stessa e diffusa su quasi tutto il territorio comunale con queste caratteristiche, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, impone un'attenta verifica delle condizioni di stabilità delle pareti di scavo, oltre ad utilizzare tecniche per allontanare le acque in fase di lavorazione; occorre inoltre prevedere eventuali impermeabilizzazioni e soprattutto in caso di emungimenti con pompe valutare gli effetti dei cedimenti indotti sugli edifici posti nelle vicinanze.
- Si dovrà tenere conto della normativa sismica vigente.
- Per le opere di fondazioni dovranno essere eseguiti approfondimenti di indagini in modo da valutare la tipologia più opportuna in funzione dei carichi trasmessi sui terreni, tenendo conto dei cedimenti assoluti e differenziati sulle geometrie delle strutture.
- Dovrà essere recepito quanto prescritto dal P.T.C.P. per quanto riguarda la criticità idraulica, con particolare riferimento alle "Aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica".



15)-	ZONE OMOGENEE D	SOTTOZONA D.6
	DESTINAZIONE PREVALENTE:	Attrezzature commerciali/direzionali
	FUNZIONI AMMESSE	(MIN.70%): b.1,b.2 (escluso C1.3A, salvo disposizioni per sottozone specifiche), b.3 (A10.B4,B5,B6,C4, D3,D6,G4) (*) vedi nota, e.1
		(MAX.30%) b.3 (B1,E1,E3,E4,E7,G1,G2)
		(MAX.10%) a.1/a2(****)
	TIPO DI INTERVENTO:	Diretto, salvo indicazione di comparto unitario nelle tavole del P.R.G. (***)
	INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
	INDICE EDIFICABILITA':	0,65 mq/mq di SF (completamento) 0,50 mq/mq di ST(espansione)
	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	Zona o Comparto di intervento unitario individuato dal PRG (§)
	ALTEZZA MASSIMA:	14,00 ML
	INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
	PARCHEGGI:	COME ART. 11 (**) vedi nota
	SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 % SF (§§)
	DISTANZE:	DAI CONFINI DI PROPRIETA': ML 6,00
		DALLE STRADE INTERNE: ML5,00
		DAI LIMITI DI ZONA A, B, C, E, F, G : ML 5,00 (ML 10,00 dai limiti di zone D.1, D.2, D.3 e D.4)
		FRA PARETI FINESTRATE : ML 10,00(residenza)
SEGUE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(\*) E' ammesso inoltre il permanere dell'uso C1.4B (grandi strutture di vendita non alimentari) limitatamente alla zona D6 ove risulta già autorizzata una tale struttura alla data di entrata in vigore delle presenti norme; in caso di interventi edilizi di ristrutturazione o ampliamento dell'attuale grande struttura di vendita, il rilascio del titolo abitativo resta subordinato all'adeguamento della struttura ai requisiti urbanistico-edilizi previsti per i nuovi insediamenti.

Gli insediamenti commerciali devono uniformarsi alle norme vigenti in materia, in particolare D.lgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999.

Nella zona D.6 individuata dal P.R.G. in angolo Canaletto/Chiletti è confermato il P.P. vigente con la specifica che la Sala Polifunzionale ivi esistente potrà essere destinata anche alla funzione residenziale e alle altre funzioni previste dalle presenti norme.

Nella zona D.6 individuata in via S. Geminiano è ammessa la realizzazione di strutture commerciali fino alla tipologia medio/piccola per il settore alimentare (superficie di vendita fino a 800 mq) e medio/grande (superficie di vendita fino a 1500 mq) per il settore non alimentare. Nella zona D6 al centro del capoluogo di fronte al Municipio è ammesso anche l'uso C1.3A (medio-grandi strutture alimentari). Per la definizione di superficie di vendita vedi al precedente art. 11)

(\*\*) In particolare per le funzioni commerciali sono da prevedersi gli standard di parcheggi pubblici prescritti dalle vigenti norme in materia di disciplina commerciale (in particolare D.lgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999), come riportati all'art. 11 delle presenti norme. Per la definizione di superficie di vendita vedi al precedente art. 11)

Almeno il 50 % delle aree per parcheggi pubblici dovrà essere pavimentato con elementi "grigliati" e dovrà essere alberato. I parcheggi pertinenziali potranno essere ricavati anche in strutture interrato o pluripiani (massimo 2 piani fuori terra)

- Dovrà inoltre essere garantito lo standard di verde pubblico prescritto dalle vigenti norme in materia (art. 46 L.R. n. 47/1978 e s.m. e, per le strutture commerciali Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons.Reg. n. 1253/1999)

(§§) Dovrà inoltre essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale (sistema minore costituito da collettori per le acque nere e parte delle bianche e sistema maggiore costituito dalle vie di acqua superficiali – per maggiori dettagli si rimanda al comma 5 dell'art. 43 del PTCP)

Il PRG individua aree destinate all'insediamento di impianti per la distribuzione di carburante (stazioni di servizio e/o stazioni di rifornimento) e servizi commerciali connessi alla persona e al mezzo.

L'insediamento deve avvenire nel rispetto della L.R. 33/1994 e del D.Lgs. 11 febbraio 1998 n° 32, delibera C.R. n. 1399 del 28/02/2000 ed eventuali ulteriori successivi aggiornamenti, ai quali si rimanda essendo la materia in continua evoluzione, previa presentazione di un progetto esecutivo dettagliato.

Per parametri e funzioni compatibili si rimanda all'art. 31 delle presenti norme.

(§) Zona D.6 via S. Geminiano: l'attuazione del comparto deve prevedere il potenziamento e adeguamento del tratto di via S. Geminiano interessato dal nuovo insediamento: tempi e modalità di potenziamento/realizzazione della viabilità dovranno risultare nella convenzione dello strumento attuativo. L'attuazione dell'asse viario previsto a metà dei comparti D.2b e D.6 deve essere coordinato in fase di convenzione da un progetto unitario che preveda tempi e termini di attuazione comuni ai due comparti.

Zona D.6 sud (variante specifica dicembre 2001): l'edificabilità massima è fissata in mq. 9.268 di SU. La funzione residenziale (uso a.1/a.2) non è ammessa. L'intervento deve comprendere la sistemazione e razionalizzazione del nuovo accesso sulla SS. N. 12 individuato dal PRG, che dovrà essere realizzato in conformità alle direttive ANAS, nonché la realizzazione della relativa viabilità di accesso al nuovo comparto stesso, contestualmente all'urbanizzazione dell'area di nuovo intervento. Tale onere dovrà risultare nel P.P. e relativa convenzione.

Qualora il Piano attuativo del Comparto D6 sud preveda una viabilità collegata a quella del comparto C2 'ex-Caserma', dovrà essere effettuata in sede di PUA una preventiva valutazione degli impatti ambientali (inquinamento acustico e atmosferico) del traffico attratto dal comparto commerciale, individuando le eventuali opere e/o interventi di mitigazione da effettuare quali oneri a carico dei soggetti attuatori del medesimo comparto D6 sud. Per quanto riguarda la zonizzazione acustica il comparto è classificato in Classe IV.

E' ammessa la realizzazione di strutture commerciali fino alla tipologia medio/grande (superficie di vendita fino a 1500 mq) per il settore non alimentare. Per la definizione di superficie di vendita vedi al precedente art. 11)

Sono da prevedersi gli standard di parcheggi pubblici prescritti dalle vigenti norme in materia di disciplina commerciale (in particolare Dlgs n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999), come riportati all'art. 11 delle presenti norme.

Almeno il 50 % delle aree per parcheggi pubblici dovrà essere pavimentato con elementi "grigliati" e dovrà essere alberato.

Il punto di consegna della rete gas viene individuato nella rete M.P. Dn 65 in fregio alla SS12V.

Il punto di consegna della rete idrica viene individuata nella tubazione PEAD De 140 in Via San Geminiano e si dovrà prevedere il trasferimento di reti ed allacciamenti esistenti.

Il recapito per le fognature nere viene individuato nella fognatura di Via San Geminiano; le acque bianche dovranno essere recapitate nella "Fossa Moscardina".

Sottozona D6/2 (capoluogo nord): indice di edificazione 0,5 mq/mq di ST; altezza massima mt. 12,5; oltre alle funzioni ammesse con i limiti di cui sopra, è ammissibile la realizzazione di una medio-grande struttura di vendita del settore alimentare; non è ammessa la realizzazione di centri commerciali. Il PUA dovrà essere accompagnato da: analisi del sito per la caratterizzazione ambientale dell'area produttiva dimessa; analisi del clima acustico ante operam e valutazione dell'impatto acustico atteso dall'intervento ai fini della compatibilità con la classificazione attribuita; analisi della funzionalità dell'accessibilità dalla viabilità principale in relazione al traffico atteso. Per quanto riguarda la zonizzazione acustica, il comparto è classificato in classe III. Si richiamano inoltre le prescrizioni contenute nella specifica relazione geologica riferita a quest'area ed allegata al provvedimento di variante al PRG.

Negli interventi vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni eventualmente contenute nella Relazione geologica allegata alla Variante generale PRG relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, con particolare riferimento:

- Alla tipologia di fondazione che in linea di massima potrà essere di tipo superficiale e, solo in presenza di forti carichi concentrati, non è da escludere il ricorso a fondazioni profonde;
- Al riguardo di quest'ultimo aspetto ulteriori e più approfondite indagini saranno necessarie in fase di progettazione esecutiva.
- Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento della stessa, dovranno essere preventivamente valutati le possibili interferenze con edifici circostanti ed i sistemi di minor impatto.
- Nel caso di esecuzione di interrati e seminterrati, si dovranno preventivamente valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo.

L'attuazione delle nuove aree sulla via S. Geminiano è subordinata al potenziamento/realizzazione delle opere infrastrutturali atte a garantire la sostenibilità degli insediamenti. In sede di formazione-approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, tempi e modalità di potenziamento,



adeguamento, e di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche necessarie (rete acquedottistica e fognaria) dovranno essere concordati con il Consorzio AIMAG, ovvero con l'Ente gestore delle reti; dovranno essere recepiti nella convenzione del P.P. e dovranno garantire che il rilascio dell'agibilità avvenga successivamente alla realizzazione delle infrastrutture. E' prevista la possibilità per i soggetti attuatori di intervenire in termini di contributo economico alla realizzazione delle opere infrastrutturali fuori comparto.

(\*\*\*)nel caso in cui il PRG indichi delle aree destinate a verde pubblico e/o a interventi di rimboschimento con fini di mitigazione ambientale, le stesse dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di U.1 e U.2

(\*\*\*\*)Nel comparto individuato in via Due Madonne (osservaz. N. 30) è ammessa una quota di residenza del 45%

Nel comparto D6 di Via del Mulino, inserito con Variante dicembre 2001, sono ammesse attività commerciali di superficie massima di 150 mq., laboratori per arti e mestieri solo di servizio.

Sono inoltre escluse le funzioni B4, D3, D6.

Per il resto come da funzioni ammesse nella scheda sopra esposta.

CAPO III  
IL TERRITORIO EXTRAURBANO.

**Art. 25)- Zone territoriali omogenee di tipo E.**

Sono così definite le parti del territorio destinate ad usi agricoli e a interventi di rinaturalizzazione ambientale.

Il P.R.G. suddivide il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

E.1)- **ZONE AGRICOLE NORMALI:** parti del territorio destinate alla conferma e sviluppo delle potenzialità produttive senza che si rendano necessarie particolari misure di tutela ambientale. Corrispondono agli ambiti territoriali extraurbani non inclusi fra le zone di seguito elencate.

E.2)- **ZONE AGRICOLE DI TUTELA GENERALIZZATA:** parti del territorio per le quali emergono esigenze di cautela nei confronti della nuova edificazione, che devono essere preventivamente considerate.

E.3)- **ZONE AGRICOLE DI TUTELA SPECIFICA:** parti del territorio che in relazione a specifiche condizioni geomorfologiche o ambientali, presentano particolari controindicazioni e pertanto necessitano di idonei provvedimenti rispetto a nuovi interventi edificatori.  
Si distinguono in:

E.3.1)- **ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI BACINI E CORSI D'ACQUA:** costituite dalle fasce ed ambiti di rispetto ai principali corpi idrici. Si suddividono a loro volta in:

- E.3.1a fasce di espansione inondabile;
- E.3.1b zone di tutela ordinaria.

Sono destinate agli interventi di tutela di bacini e corsi d'acqua:

- relativamente al Fiume Secchia e ai canali principali la zona di rispetto è individuata graficamente nelle tavole di P.R.G. e comprende la "fascia di espansione inondabile" e la "zona di tutela ordinaria", secondo la definizione dell'art. 17 comma 2 del PTCP.
- per gli altri corsi d'acqua è prevista una fascia di tutela ordinaria di ml 10,00.  
All'interno delle fasce di tutela trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 17 del P.T.C.P.

All'interno delle medesime fasce di tutela sono altresì considerati compatibili e pertanto incentivati, gli interventi finalizzati:

- alla costituzione di parchi fluviali negli ambiti in cui i caratteri naturali risultano ben conservati ovvero se ne prevede il ripristino mediante rinaturalizzazione, qualora fortemente modificati;
- alla riattivazione o ricostituzione di ambienti umidi e il ripristino e ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
- alla riqualificazione ecologica ed ambientale dell'ambiente fluviale, protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata;
- al mantenimento e valorizzazione ambientale delle proprietà pubbliche;
- alla realizzazione di opere di sistemazione idraulica in coerenza con l'assetto di progetto d'alveo definito dalle competenti Autorità idrauliche;
- alla riduzione della vulnerabilità degli insediamenti e infrastrutture presenti, sempre nel rispetto dei criteri di tutela ambientale-paesaggistica;
- al recupero e mantenimento di condizioni di naturalità, salvaguardando le aree sensibili e i sistemi di specifico interesse naturalistico, garantendo la continuità ecologica del sistema fluviale;

- alla riduzione e rimozione dei fattori di degrado ambientale e paesaggistico esistenti;
- alla salvaguardia e valorizzazione delle pertinenze, strutture ed infrastrutture la cui funzione sia storicamente legata al corso d'acqua;
- alla conservazione degli elementi del paesaggio agrario e alla cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati.

Le fasce di tutela possono essere conteggiate ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie delle aziende agricole, ma non sono direttamente edificabili.

Per una completa applicazione delle norme di tutela si rinvia in ogni caso a quanto contenuto nel già citato art. 17 del P.T.C.P.

**E.3.2)- ZONE DI RISPETTO ALLE AREE URBANE:** costituite dagli ambiti limitrofi alle aree urbanizzate e alle nuove previsioni urbanistiche, per le quali occorre garantire un corretto rapporto fra funzioni agricole e funzioni urbane.

**E.3.3)- ZONE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE:** caratterizzate da condizioni ambientali meritevoli di particolare tutela e nelle quali sono auspicabili interventi, anche sperimentali, di riqualificazione paesaggistica dell'ambiente rurale.

**E.3.4)- ZONE AGRICOLE DI RISPETTO A BENI CULTURALI:** corrispondenti ad ambiti di pertinenza e di rispetto agli edifici, complessi ed altri elementi individuati, per caratteri architettonici, tipologici, storici e testimoniali, come beni culturali, ricadenti in territorio extraurbano.

Dette zone sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione ambientale in funzione della valorizzazione del Bene Culturale interessato. E' consentito l'ordinario uso agricolo del suolo, purché compatibile con la presenza del Bene Culturale medesimo. Le zone di questo tipo pur potendo essere considerate ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie delle aziende agricole in cui ricadono, salvo diversa specifica normativa o grafica, non sono direttamente edificabili

Le zone agricole sopra descritte possono, in alcune situazioni, sovrapporsi fra loro ovvero possono essere interessate da elementi e vincoli di tutela descritti al precedente art. 12. In questo caso gli interventi consentiti in base agli articoli successivi dovranno avvenire secondo il criterio dell'applicazione della norma più restrittiva.

#### **Art.26)- Insediamenti ammessi nelle zone agricole.**

Con riferimento ai precedenti artt. 16, 20 e 25, gli insediamenti compatibili con le diverse zone agricole sono ricavabili dalle TABELLE "A", "B", "C.1" e "C.2" delle pagine seguenti.

Negli interventi si dovrà inoltre tenere conto di quanto previsto al TITOLO II delle presenti Norme, in relazione alle azioni di tutela ambientale da adottarsi in presenza di elementi e ambiti ivi contemplati e interessanti la zona d'intervento. In tal caso si dovrà intervenire adottando il criterio della norma più restrittiva.

TABELLA "A" - FUNZIONI AGRICOLE INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE

ZONA AGRICOLA	FUNZIONI INSEDIABILI									
	d.1	d.2	d.3						d.4	
	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F12	G7b	F14 (*)	F16
E.1 normale	O	O	O	O	O	X	O	O	O	O
E.2 tutela generalizzata	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O
E.3 tutela bacini e corsi d'acqua:										
E.3.1a espansione inondabile	X	X								
E.3.1b tutela ordinaria	X	O	X	X	X	X°		X	X	X
E.3.2 rispetto aree urbane	O	O	X	O	O	X	X	O	O	
E.3.3 particolare valore paesagg. ambientale	O	O	X°	X°	X°	X°		X°	X°	X°
E.3.4 rispetto beni culturali	X	X	X	X	X			X	X	X

- NOTE:
- O - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE
  - O° - SOLO TRASFERIMENTI DI ALLEVAMENTI GIÀ ESISTENTI IN TERRITORIO COMUNALE IN AREA NON IDONEA
  - X - SOLO INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI CON AUMENTO MASSIMO DELLA S.U. DEL 20%
  - X° - SOLO INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI C.U.  
Per la funzione F6 si ha aumento di C.U. anche quando aumenta il N° dei capi suini preesistente, qualora ciò comporti anche aumento della S.U.A. (come più oltre definita)
  - (\*) - GLI INTERVENTI AGRITURISTICI DEVONO ESSERE CONFORMI A QUANTO PRESCRITTO DALLA L.R. N. 26/1994 e LEGGE DELLO STATO N. 730/1985

segue TAB "A" - FUNZIONI AGRICOLE INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE

ZONA AGRICOLA	FUNZIONI INSEDIABILI							ALTRI INTERVENTI	
	d.5		c.2				c.3	<b>1</b>	<b>2</b>
	F.11	F.15	F.7	F.8	F.9	G.10b F.12(§)	F.10	VEDI NOTA (1)	VEDI NOTA (2)
E.1 normale	O	O	O	X	O	O	O	O	X
E.2 tutela generalizzata	X	X	X	X°	O	O	X	O	X
E.3 tutela bacini e corsi d'acqua:									
E.3.1a espansione inondabile						O*	X		
E.3.1b tutela ordinaria	X	X	X°	X°	X°	X	X	O*	X
E.3.2 rispetto aree urbane	O	O	X°	X°	X°			O	X
E.3.3 particolare valore paesagg. ambientale	X°	X°	X°	X°	X°	X°	X°	O*	X
E.3.4 rispetto beni culturali	X°	X°	X°	X°	X°	X°	X°	O	X

NOTE:

O - Nuovi interventi

X - Solo interventi su edifici esistenti con aumento massimo della SU del 20%

X° - Solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di C.U.  
Per la funzione F8 si ha aumento di C.U. anche quando aumenta il numero dei capi suini preesistente qualora ciò comporti anche aumento della S.U.A. (come più oltre definita)

**1** - MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI: infrastrutture tecniche e di difesa dei suoli, strade poderali, canali, argini, bacini, opere di difesa idraulica, movimenti di terra e similari

**2**- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con funzioni di tipo urbano vedi seguente TAB. B

O\* - Nuove strade poderali non potranno avere sezione trasversale maggiore di ML 4,00

(§) Rientrano nella tipologia G.10b i lagoni di accumulo reflui connessi ad allevamenti di tipo intensivo (produttivi).

Rientrano nella tipologia F.12 i lagoni di accumulo reflui connessi ad allevamenti di tipo aziendale/interaziendale (civili).

Per gli allevamenti esistenti sono ammessi interventi di adeguamento e, se necessario, di nuova costruzione dei lagoni di accumulo in tutte le zone agricole.

segue alla pagina successiva

Segue TAB. "A" - Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi relativi alle attività zootecniche consentite in base alle precedenti indicazioni:

Sono definiti allevamenti aziendali o interaziendali (ovvero di tipo civile), nei quali rientrano le tipologie F.3, F.4 e F.6, quelli nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata mediante razioni costituite almeno per il 40% da potenziali produzioni aziendali o interaziendali e nei quali non vengano superati i seguenti rapporti tra peso vivo medio mantenuto/anno e superficie agraria utile in proprietà o diritto reale di godimento ovvero in affitto per un periodo non inferiore a 15 anni:

-allevamenti bovini	40 q.li/ettaro
-allevamenti suinicoli	40 q.li/ettaro
-allevamenti equini	30 q.li/ettaro
-allevamenti ovini/caprini	20 q.li/ettaro
-allevamenti avicunicoli	15 q.li/ettaro

Quando vengono superati i parametri di cui al comma precedente, gli allevamenti sono da considerarsi di tipo intensivo (ovvero produttivi).

a)- Qualunque richiesta di concessione edilizia relativa a interventi di tipo F.3, F.4, F.6, F.7, F.8, F.9 e G.7b dovrà essere accompagnata da una relazione che dimostri il rispetto dei seguenti requisiti:

- adozione degli accorgimenti tendenti a favorire la salubrità e il confort dell'ambiente per la massima sicurezza e igienicità sia degli addetti che degli animali;
- adozione degli accorgimenti e delle tecniche per l'asportazione, l'accumulo e lo spandimento dei liquami e adozione di provvedimenti per mitigare l'impatto ambientale, riqualificare gli insediamenti e facilitare accesso e manovre dei mezzi di trasporto (in funzione anche di eventuali epidemie);
- installazione di idonea stazione di disinfezione degli automezzi e lavaggio delle ruote;
- eventuale dotazione di idonee strutture di incenerimento o sterilizzazione delle carogne animali, dotate di ogni accorgimento per l'eliminazione dell'inquinamento atmosferico;
- adozione di dispositivi per la pulizia che comportino un consumo d'acqua massimo giornaliero di 12 litri/q.le di animali allevati (insediamenti tipo F.6/F.8); adozione di corsie esterne su grigliato;
- separazione delle acque bianche dalle nere;
- idonea ubicazione dei lagoni di accumulo in area lontana da corsi d'acqua.

Dovrà inoltre essere dimostrata la corretta soluzione del problema degli scarichi zootecnici tramite un equilibrato spandimento sui suoli o con tecniche alternative in relazione a quanto previsto dalle vigenti norme in materia. In particolare si richiamano i seguenti provvedimenti: Dlgs n. 152/11.05.1999, Dlgs n. 372/04.08.1999, L.R. n. 9/18.05.1999,

Per tutte le opere che comportano aumento della S.U.A. (per la definizione di S.U.A. vedi oltre) nonché per la realizzazione delle opere di contenimento dei liquami, che dovranno essere conformi alle indicazioni e prescrizioni di seguito riportate, occorre aver ottenuto la preventiva autorizzazione allo scarico in attuazione delle leggi vigenti.

Vanno comunque rispettate le disposizioni di cui alla L.R. N° 50/1995 nonché alla Delibera di G.R. N° 3003 del 1/8/95 e Del. C.R. N. 2409 dell' 8/3/1995, nonché Delibera di G.R. N. 641 dell' 11/5/1998 e Circolare applicativa n. 1543 del 9/3/1999. L'entrata in vigore di nuovi provvedimenti normativi o legislativi in materia avrà immediato effetto.

b)- Modalità di costruzione delle strutture di accumulo dei liquami e dei contenitori per i letami e materiali palabili assimilati:

La costruzione delle strutture e dei contenitori sopracitati, che dovranno essere ubicati in zona agricola, è regolamentata dalla L.R. N° 50/1995 nonché dalla Delibera di G.R. N° 3003 del 1/8/95 e Del. C.R. N° 2409 dell' 8/3/1995, nonché Delibera di G.R. N° 641 dell' 11/5/1998.

L'entrata in vigore di nuovi provvedimenti normativi o legislativi in materia avrà immediato effetto.

Il rispetto dei requisiti prescritti sarà accertato in sede di rilascio del certificato di agibilità o usabilità sulla base di relazione tecnica, relazione geologica e collaudo di conformità presentate a cura dell'interessato.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- limiti di distanza delle strutture di accumulo dei liquami:
  - . dai confini di zona agricola ml 300,00
  - . dai confini di proprietà ml 20,00
  - . da edifici residenziali ml 80,00salvo deroga concessa dall'Autorità di controllo.

- . dal confine stradale                      rispetto di PRG o Cod .Str.
- . da pozzi di uso potabile                ml 200,00

Le distanze vanno misurate dal piede della scarpata esterna dell'arginatura per i lagoni e dalla più vicina superficie esterna di contenimento per le altre strutture.

- recinzioni di altezza non inferiore a ml 2,00 e comunque non scalabili e/o sfondabili, dotate di cancelli con serratura a chiave o lucchetto, adeguatamente controventate e rinforzate ove necessario eventualmente integrate da cortine vegetazionali con funzione di mitigazione dell'impatto e mascheramento delle strutture, oltre che di miglioramento del microclima e microhabitat ambientale.

c)- I parametri per il proporzionamento e la misurazione degli insediamenti per allevamenti suinicoli sono quelli fissati dalle disposizioni regionali in materia attualmente vigenti. L'entrata in vigore di nuovi parametri avrà immediato effetto.

Per S.U.A. (Superficie Utile di Allevamento) si intende la superficie di calpestio degli animali al lordo delle mangiatoie, che si ottiene detraendo dalla superficie del fabbricato (al netto dei muri perimetrali) le aree non destinate a stazionamento degli animali: corsia di alimentazione, deposito mangimi, preparazione alimenti, ricovero attrezzature, sala fecondazione, locale veterinario, eventuali zone di stazionamento temporaneo, centrale termica, centrale elettrica, altri spazi tecnologici, uffici, servizi accessori e assimilabili. Non verranno inoltre considerate le aree esterne inferiori a ml 1,50 anche se coperte stagionalmente con strutture leggere, ma non tamponate con opere murarie fisse.

N.B. La S.U.A. non è da confondersi con la SU (Superficie Utile) di cui all'art. 8 delle presenti norme.

La capienza massima per gli allevamenti di tipo F.5 (per autoconsumo) è stabilita in N° 5 capi adulti equivalenti, considerando adulti i capi suini di 80 kg.

Nel caso in cui un allevamento suinicolo di tipo F.8 cessi definitivamente l'attività, la stessa potrà essere ripresa o sostituita da altra solo nel rispetto delle presenti norme e parametri.

d)- I parametri per il proporzionamento e la misurazione degli insediamenti per allevamenti di altro tipo sono quelli fissati dalle disposizioni regionali in materia attualmente vigenti. Per la definizione di S.U.A (Superficie Utile di Allevamento) vedi precedente punto c)

Gli allevamenti di specie di bestiame non direttamente connesse alla normale prassi agricola (quali animali da pelliccia, cani, gatti, lombrichi, lumache, ecc..) realizzati in territorio agricolo sono da considerarsi sempre di tipo produttivo intensivo, indipendentemente dalle dimensioni e dal carico zootecnico (rapporto peso animale/terreno agricolo).

e)- La costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e i movimenti di terra eccedenti le normali operazioni colturali, dovranno essere motivati e saranno realizzati secondo le norme e gli usi degli Enti esecutori.

In particolare i movimenti di terra dovranno essere supportati da dettagliata indagine di tipo geologico-geotecnico e da un progetto di miglioramento fondiario che giustifichi quanto richiesto.

f)- Lungo tutto il perimetro dei depositi delle deiezioni animali dovranno essere realizzate idonee cortine di verde di protezione ambientale costituite da essenze autoctone (per le essenze vedi precedente art. 12).

TABELLA "B" - FUNZIONI DI TIPO URBANO INSEDIABILI NELLE DIVERSE ZONE (SOLO INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)

ZONA AGRICOLA	FUNZIONI INSEDIABILI											
	a	b.2			b.3							
	A.1-9 C.6	C.1	C.2	C.3	A.10	B.1	B.6	C.4	D.2	D.6	E.7	E.8
E.1 normale	X	X	X	X	X	X	X	X <sup>^</sup>		X		
E.2 tutela generalizzata	X	X	X	X	X		X	X <sup>^</sup>		X		
E.3.1 tutela bacini e corsi d'acqua:												
E3.1a (espans.inond.)	X	X	X		X		X				X	
E3.1b (tutela ordin.)	X	X	X	X	X		X			X		
E.3.2 rispetto aree urbane	X	X	X	X	X	X	X	X	X <sup>^</sup>	X	X	
E.3.3 particolare valore paesaggistico-ambientale	X	X	X	X	X		X	X <sup>^</sup>		X		
E.3.4 rispetto ai beni culturali	X				X	X	X	X	X <sup>^</sup>	X		

X<sup>^</sup> LIMITATAMENTE A PENSIONI E LOCANDE



segue TAB. "B" - FUNZIONI DI TIPO INEDIFICATO INSEDIABILI  
NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE

ZONA AGRICOLA	FUNZIONI INEDIFICATE INSEDIABILI			
	G.1 (*)	G.2 (§)	G.4(§)	G.7a
E.1 normale	O	O	O	X
E.2 tutela generalizzata	O	O	O	X
E.3.1 tutela bacini e corsi d'acqua:				
E3.1a (espans.inond.)	X	X	O	X
E3.1b (tutela ordin.)	O	O	O	X
E.3.2 rispetto aree urbane	O		O	
E.3.3 particolare valore paesaggistico-ambientale	O		O	
E.3.4 rispetto ai beni culturali	O		O	

NOTE: O - IMPIANTI DI NUOVA REALIZZAZIONE  
X - INTERVENTI SU IMPIANTI ESISTENTI

(\*) LE ATTREZZATURE DI TIPO G.1 SONO AMMESSE SOLO SE COLLEGATE A INTERVENTI DI TIPO AGRITURISTICO REALIZZATI SECONDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA L.R. N. 26/1994 E LEGGE DELLO STATO N. 730/1985

(§) L'INSERIMENTO DI FUNZIONI G.1, G.2, G.4 NON PUO' COMPORTARE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI FABBRICATI O AMPLIAMENTI DI QUELLI EVENTUALMENTE GIA' ESISTENTI

TABELLA "C.1" - DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO  
EDILIZIO ESISTENTE (Matrice delle compatibilità)

La presente tabella va incrociata con la precedente TAB. "B" per il controllo della compatibilità di zona.

DESTINAZIONI AMMESSE DI TIPO URBANO															
		A.1 A.9	A.10	B.1	B.4	B.5	B.6	C.1	C.2	C.3	C.4	D.1	D.2	D.6	E.7
DESTINAZIONI ESISTENTI (°)	A.1/ A.9 (^)	X	X				X								
	A.10	X	X				X								
	B.1	X	X		X										
	B.4			X											
	B.5	X	X			X									
	B.6						X								
	C.1	X			X		X	X							
	C.2					X	X	X	X						
	C.3						X	X	X	X					
	C.4						X	X	X	X					
	D.1						X	X	X	X	X	X			
	D.2	X	X										X		
	D.6						X	X	X	X				X	
	E.7												X		

- (°) Alla data di adozione delle presenti norme (vedi art. 16)  
Oltre alle destinazioni d'uso sopra indicate, e' sempre consentita la riconversione alle funzioni agricole compatibili con le varie zone.  
E' pure sempre consentita la destinazione ad autorimesse
- (^) Nel caso di edifici già destinati a funzioni abitative sono consentiti modesti aumenti per esigenze igienico-funzionali e comunque non superiori al 5% della SU esistente.

TABELLA "C.2" - DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE GIÀ DESTINATO A FUNZIONE AGRICOLA, DEL QUALE SIA DIMOSTRATA LA PERDITA DI TALE FUNZIONE (MATRICE DELLE COMPATIBILITÀ)

La presente tabella va incrociata con la precedente TAB. "B" per il controllo della compatibilità di zona.

DESTINAZIONI AMMESSE DI TIPO URBANO														
		A1 A9	A10	B1	B4	B6	C1 (§)	C2	C3	C4	C6	D2	D6	E7
DESTINAZIONI ESISTENTI(°)	F1 (*)	X	X	X	X	X	X	X	X	X <sup>^</sup>				
	F2	X <sup>°</sup>	X	X	X <sup>^</sup>	X	X	X	X	X <sup>^</sup>	X	X		
	F3						X	X	X	X	X			
	F4						X	X	X					
	F5						X	X	X					
	F6 F7 F8 F9 F10						X	X		X				
	F11					X	X	X						
	F14					X	X	X	X	X				
	F15						X	X	X					
	F16					X	X	X	X	X	X	X <sup>^</sup>	X	

NOTE:

X<sup>^</sup> - Limitatamente a Locande e Pensioni

X<sup>°</sup> - Massimo 1 alloggio ogni 500 MC v.p.p. di volume esistente con arrotondamento all'intero più vicino e comunque con un massimo di 3 alloggi per edificio.

Ad ogni alloggio va destinata una quota di servizi non inferiore al 20% della S.U. dell'alloggio medesimo, preferibilmente al piano terra o in eventuali fabbricati di servizio annessi

(\*) in assenza di vincolo tipologico l'intervento può essere accompagnato da modesti aumenti p adeguamenti igienico-funzionali

(§) sono ammessi anche esercizi commerciali singoli aventi una superficie di vendita (vedi definizione al precedente art. 11) non superiore a mq 150 (C1.1A/B).

N.B.: Sono da riferirsi alla tipologia F2 i fabbricati adibiti a servizi rustici di tipo tradizionale, con esclusione quindi delle costruzioni di più recente realizzazione a tipologia prefabbricata; queste ultime vengono assimilate, agli effetti dell'applicazione della presente tabella, ai fabbricati di tipo F15.

## SEGUE TAB. C.2

- Oltre alle destinazioni d'uso sopra indicate, e' sempre consentita la riconversione a funzioni agricole compatibili con le varie zone, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi più oltre definiti
- E' pure sempre consentita la destinazione ad autorimesse
- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare le prescrizioni particolari elencate all'art. 27 delle presenti norme a tutela e rispetto degli elementi e aspetti tipologici di ogni singolo edificio.
- La conversione ad altra funzione compatibile secondo la TAB."C.2" di strutture già destinate a funzione agricola potrà avvenire alle seguenti condizioni:
  - a) dimostrazione documentata che la struttura oggetto di intervento ha definitivamente perso la funzione agricola da non meno di due anni dalla data di presentazione della richiesta di conversione d'uso;
  - b) dimostrazione che la nuova destinazione non comporta particolari potenziamenti dei servizi e delle infrastrutture già esistenti, con particolare riferimento alla possibilità di approvvigionamento idrico connesso alle nuove funzioni da insediare e a tale proposito dovrà essere preliminarmente contattato il consorzio AIMAG al fine di verificare la compatibilità dell'intervento con le situazione delle risorse idriche acquedottistiche della zona; eventuali potenziamenti delle infrastrutture restano comunque a carico di chi intende intervenire; dimostrazione che vengono reperite le quote di parcheggio relative ai nuovi usi secondo quanto stabilito all'art. 11 nonché lo standard di verde pubblico prescritto al comma 4° art. 46 della L.R. N. 47/1978 e successive modifiche. Dette quote dovranno essere ubicate all'interno dell'area di cui al successivo punto e);
  - c) vincolo della quantità di S.U. recuperata ad altro uso (non agricolo) all'unità poderale di origine, con riferimento alla situazione esistente alla data di adozione delle presenti norme, al fine del calcolo delle potenzialità edificatorie della stessa, per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di abitabilità o agibilità relativa alla nuova funzione (tale vincolo sarà esplicitato mediante dichiarazione sottoscritta dall'originario proprietario del fondo o dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del richiedente di aver reso edotto del vincolo l'originario proprietario); in particolare nell'unità poderale agricola oggetto di interventi di conversione ad usi urbani secondo le possibilità previste dalle presenti norme, non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi neppure a seguito di frazionamento;
  - d) il frazionamento, dal fondo di origine, dell'area di pertinenza della nuova destinazione dovrà essere contenuto nella misura massima di otto volte il valore della S.U. recuperata ad altro uso, salvo il caso di precisi ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti; all'interno di questa area dovranno essere ubicati i parcheggi e il verde di cui alla precedente lettera b).

**SONO ESCLUSE DALLE POSSIBILITA' DI RECUPERO A FUNZIONI DI TIPO URBANO LE STRUTTURE PRECARI (TETTOIE E BARACCHE IN LEGNO, LAMIERA E SIMILARI) ANCHE SE CONDONATE AI SENSI DELLE NORME IN MATERIA, LE "BARCHESSE" APERTE, NONCHE' LE COSTRUZIONI DI SERVIZIO DI ALTEZZA INFERIORE A ML 2,50. LE STESSE POTRANNO ESSERE DESTINATE A SERVIZI ACCESSORI CON SEMPLICI OPERE DI MANUTENZIONE, OVVERO MANTENUTE A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA, NEL RISPETTO DELLE NORME E PRESCRIZIONI DI ZONA. LE STRUTTURE CONDONATE POTRANNO ESSERE SOSTITUITE CON STRUTTURE FISSE (IN MURATURA), FERME RESTANDO LE LIMITAZIONI SOPRA DETTE RELATIVAMENTE AL LORO USO.**

In tutti i casi di recupero di fabbricati ex agricoli a funzioni di tipo civile l'intervento è ammissibile solo nel caso in cui non siano in esercizio in parte dell'edificio interessato, o in altri attigui edifici facenti parte del complesso rurale, attività agricole di allevamento di qualsiasi tipo (F3, F4, F5, F6), con la sola esclusione di quelli per autoconsumo.

Al fine di prevenire eventuali occasioni di conflitto, alla richiesta del titolo abilitativo edilizio dovrà essere allegata una dichiarazione nella quale il proprietario accetta la condizione di promiscuità tra usi non agricoli e pratiche agronomiche, nonché gli eventuali disagi che possono derivarne”

Dovrà inoltre essere preventivamente acquisito il parere favorevole degli Enti preposti alla valutazione degli aspetti igienico-sanitari ed ambientali (AUSL, ARPA) per le attività ed interventi soggetti a tale tipo di

valutazione in base alle vigenti norme.

**Art. 27)- Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e negli interventi di nuova costruzione in territorio extraurbano.**

All'interno del territorio classificato "extraurbano" dal P.R.G., si interviene recependo gli indirizzi prevalenti di cui all'art. 11 del PTCP, finalizzati a perseguire la tutela, il ripristino e la valorizzazione del paesaggio agrario. Sono inoltre da rispettare le indicazioni e prescrizioni relative alle Unità di paesaggio di cui al precedente art. 12.19.

In particolare, per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di modifica dell'uso consentiti dalle norme di zona, è richiesta una relazione tecnica del progettista delle opere che dimostri la non interferenza con gli elementi del paesaggio agrario tradizionale ivi ancora presenti, che dovranno essere evidenziati nel progetto. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al conseguimento del maggior rispetto delle forme e tipologie tradizionali e maggior grado di qualità paesaggistica, come meglio dettagliato dalle prescrizioni particolari di cui ai successivi commi.

Le seguenti prescrizioni particolari riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sono finalizzati alla tutela dei caratteri tipologico-ambientali caratterizzanti l'area territoriale interessata.

In tutti gli interventi, anche se non riguardanti edifici e complessi individuati come "Beni Culturali", per i quali valgono le specifiche norme relative alla categoria di intervento assegnata (vedi art. 21), dovrà pertanto essere riservata particolare attenzione ai seguenti criteri di tutela:

- **Strutture portanti verticali:** dovranno essere conservate nella loro posizione e dimensione originaria tutte le murature che concorrono alla caratterizzazione del tipo edilizio, ricorrendo alla loro sostituzione solo in caso di comprovata difficoltà tecnico-economica per il loro integrale consolidamento e recupero. Sulle stesse è consentito praticare nuove aperture o modificare quelle esistenti in relazione alle necessità d'uso.

Nel caso di particolari tecniche costruttive (mattoni alternati a corsi di ciottoli, mattoni faccia a vista, angoli in pietra, marmo o mattoni a vista, marcapiani, archivolti, piattabande, ecc..) si dovrà procedere alla loro conservazione e valorizzazione.

Per l'eliminazione di eventuale umidità ascendente si dovrà di norma ricorrere alle tecniche meno distruttive.

- **Strutture portanti orizzontali:** Travi e solai lignei esistenti e fatiscenti o per i quali esistano oggettive difficoltà di consolidamento, potranno essere sostituiti con strutture in altro materiale. Nel caso di strutture originarie in legno con tipologia "a vista" si dovrà procedere al loro consolidamento ed eventuale sostituzione con analoghi tipi.

- **Archi e volte:** dovranno essere mantenuti e consolidati.

Negli interventi di ristrutturazione nel caso di volte originariamente intonacate e in condizioni tali da non consentirne un consolidamento tecnico-economico compatibile, si potrà ricorrere a strutture in altro materiale, che garantisca tuttavia il risultato formale finale originario.

- **Scale:** dovranno essere conservate nella ubicazione e forma originaria qualora concorrano a caratterizzare il tipo edilizio e compatibilmente con quanto già detto per le murature portanti.

Gli elementi caratteristici quali gradini in cotto, marmo e pietra, ringhiere in ferro o legno, rampe a volta o costruite con particolari tecniche dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati, salvo quanto già detto a proposito delle strutture orizzontali.

- **Porticati e pensiline:** potrà essere consentito ricavare elementi porticati all'interno del perimetro o anche all'esterno che non contrastino per dimensione e forma con l'aspetto e la tipologia dell'edificio e si configurino come organiche addizioni. Eventuali pensiline a protezione delle porte di accesso, se indispensabili all'uso, dovranno essere di dimensioni strettamente necessarie e comunque di larghezza non superiore a 1/5 della larghezza del fronte interessato.
  
- **Androni e stalle tradizionali:** gli androni passanti (tipologia a "porta morta") dovranno essere conservati, pur consentendone la chiusura con elementi vetrati. Il recupero ad altri usi di stalle di tipo tradizionale dovrà avvenire in modo da consentire la "lettura" dell'assetto originario dell'ambiente. In particolare l'eventuale inserimento di scale in detti ambienti dovrà essere realizzato con strutture non in muratura.
  
- **Ascensori, montacarichi e impianti tecnologici:** dovranno essere collocati in modo da non compromettere sensibilmente l'impianto tipologico dell'edificio.
  
- **Coperture:** Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni delle coperture esistenti nel rispetto delle caratteristiche geometriche strutturali originarie. Particolari strutture lignee con tipologia "a vista" dovranno essere conservate o ripristinate.  
 Dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi caratteristici di coronamento quali camini, altane, abbaini. Eventuali nuovi elementi necessari per la funzionalità dell'uso dovranno adeguarsi ai tipi già esistenti e comunque a quelli tradizionalmente usati in zona. E' prescritto l'uso del coppo a canale per il manto di copertura.  
 Dovranno essere conservati e consolidati i cornicioni esistenti. Nel caso di necessaria sostituzione dovrà essere ripresa la tipologia originaria. Canali e pluviali saranno in lamiera preverniciata o in rame e di sezione circolare.
  
- **Paramenti e tinteggiature esterne:** i paramenti faccia a vista originari dovranno essere conservati e ripristinati. Non è consentita l'intonacatura di edifici o parti di essi originariamente a vista, né la scrostatura dell'intonaco se originariamente esistente.  
 Gli intonaci e le colorazioni a calce sono preferibili.  
 Persiane, scuri, portelloni, portoni, ecc., elementi a frangisole, gelosie e simili dovranno essere conservati o ripristinati. Sono vietati gli infissi in metallo (se non per particolari aperture tipo porte morte, lunette, ecc.) e gli avvolgibili.  
 Potranno essere proposti telai in ferro-finestra o in lamierino scatolato o alluminio verniciati in scuro, compatibilmente con la tipologia dell'edificio.  
 Elementi esistenti quali inferriate, ringhiere, cancelli, recinzioni dovranno essere conservati ed eventualmente integrati con elementi simili. Nuovi elementi dovranno essere comunque a disegno semplice e ispirati ai tipi tradizionalmente impiegati in zona, senza necessariamente ricorrere a soluzioni "in stile".
  
- **Nuove aperture:** qualora si renda necessario, per esigenze igienico-funzionali, realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, si dovrà intervenire in modo da armonizzare le nuove aperture all'insieme e non alterare vistosamente l'assetto prospettico generale, pur consentendosi forme e dimensioni diverse. In tale caso, al fine di salvaguardare i caratteri originari si può derogare dal rispetto del rapporto aero-illuminante di 1/8, riducendolo a 1/12, come peraltro previsto dal Regolamento edilizio.
  
- **Nuove costruzioni:** le nuove costruzioni, ove consentito dalle norme precedenti, dovranno tenere conto dei criteri di corretto inserimento ambientale nel contesto, qualora siano da realizzare nell'ambito o in aree circostanti a complessi esistenti, in modo da non determinare situazioni di evidente contrasto; nella scelta delle soluzioni tecniche e formali, pur nel rispetto della libertà di espressione del progettista, dovrà essere curato il rapporto con il contesto paesistico in cui si localizza la nuova costruzione.

In particolare l'impianto plano-volumetrico complessivo dovrà armonizzare con le tipologie rurali ricorrenti nell'ambito circostante, così come i materiali ed i colori di finitura sui prospetti e coperture degli edifici, in modo da non contrastare con i caratteri tipici del paesaggio e dell'ambiente, senza tuttavia ricorrere a "riproduzioni in stile".

Anche nel caso di costruzioni isolate si dovrà tenere conto delle caratteristiche ambientali generali e particolari della zona e, se possibile in relazione alle esigenze funzionali, ispirarsi a impianti plano-volumetrici riferibili alle tipologie ricorrenti nell'area.

Al conseguimento di tali risultati potrà contribuire l'uso di materiali, colori, elementi costruttivi e decorativi ispirati alla tradizione pur consentendosi l'uso di tecniche e risultati formali che evidenzino l'intervento attuale, così come l'impatto della nuova costruzione potrà essere mitigato mediante un adeguato uso del verde e delle sistemazioni esterne.

Il ricorso a piantumazione di alberi, arbusti e siepi con funzioni di mascheramento ed integrazione ambientale, va previsto obbligatoriamente nel caso di costruzioni di particolare consistenza volumetrica.

Si vieta l'impiego di tipologie a copertura piana, se non per documentate esigenze.

E' vietato modificare sensibilmente l'assetto morfologico naturale del terreno mediante riporti di terra per la creazione di "collinette" artificiali sulle quali ubicare le costruzioni, il cui piano di posa non potrà comunque essere superiore a cm 50 rispetto al piano di campagna.

- **Ampliamenti sopraelevazioni:** nel caso di interventi comportanti ampliamenti o sopraelevazioni, consentiti secondo quanto stabilito al precedente art. 26, le parti aggiunte dovranno armonizzarsi con l'esistente, dando luogo ad organiche integrazioni tipologiche d'insieme.

Potranno essere adottati accorgimenti che, nel rispetto di quanto sopra detto, evidenzino le parti aggiunte a sottolineatura del processo di trasformazione dell'organismo edilizio.

- **Mitigazione dell'impatto ambientale:** nel caso di interventi su edifici di recente costruzione con caratteristiche tipologiche in particolare contrasto con l'ambiente (strutture prefabbricate e similari), si dovranno adottare criteri di mitigazione dell'impatto mediante l'uso di opportune colorazioni o rivestimenti e l'impiego di cortine alberate.

- **Sistemazioni aree esterne:** nella sistemazione delle aree esterne di pertinenza si dovranno usare preferibilmente materiali e tecniche tradizionalmente utilizzate in zona.

Alberi e cespugli dovranno essere di tipo autoctono secondo l'elenco riportato al precedente art. 12 punto.

La messa a dimora di elementi vegetazionali è prescritta in tutti gli interventi e dovrà essere evidenziata nei relativi progetti.

Dovranno essere recuperate e valorizzate le sistemazioni originarie esterne tipiche della zona meritevoli di tutela, nonché il verde esistente.

L'eventuale frazionamento delle originarie aree di pertinenza dei complessi rurali dovrà essere evitato e, se indispensabile in ordine alla sicurezza e funzionalità, potrà essere costituito da siepe viva accoppiata a semplice rete metallica posta sul lato interno.

Eventuali campi sportivi o aree ricreative dovranno sempre essere accompagnati da idoneo arredo arboreo/arbustivo al fine di mitigarne l'impatto. In ogni caso la superficie pavimentata non potrà superare la quota del 70% dell'area libera di pertinenza, calcolata quest'ultima secondo quanto indicato nelle NOTE alla TAB. C", lettera d) del precedente art. 26.

Per la pavimentazione dei parcheggi di pertinenza prescritti non si dovrà ricorrere all'asfalto, ma a materiali che lascino ampia percentuale di terreno permeabile (acciottolati, grigliati, stabilizzato, e simili).

Per la pavimentazione dei parcheggi di pertinenza prescritti non si dovrà ricorrere all'asfalto, ma a materiali che lascino ampia percentuale di terreno permeabile (acciottolati, grigliati, stabilizzato e simili).

- **Criteri generali:** più in generale gli interventi legati al cambio d'uso dovranno essere finalizzati al mantenimento dell'assetto tipologico generale originario, consentendone una "lettura" delle varie componenti anche dopo le trasformazioni conseguenti alla nuova destinazione. Si dovrà in ogni caso curare la conservazione e la valorizzazione di elementi caratteristici quali nicchie, gelosie, motivi decorativi, dettagli costruttivi, e simili anche se isolati e di carattere episodico.

- **Prescrizioni particolari per le zone agricole:** in tutte le zone agricole è prescritto, compatibilmente con lo svolgimento delle attività colturali, favorire la piantagione e l'allevamento lungo le strade, capezzagne, fossi, canali, confini e nelle aie e giardini di pertinenza degli edifici, di specie arboree che hanno caratterizzato storicamente gli ambiti rurali, quali farnie, noci, olmi, frassini, aceri, faggi, pioppi, salici, abeti, carpini, al fine di migliorare e riqualificare l'ambiente sotto l'aspetto paesaggistico, contribuendo al contempo alla creazione e mantenimento di condizioni di microclima e microhabitat di rilevante interesse ecologico-ambientale. A tale proposito costituisce elemento di riferimento lo studio di "matrice ambientale" allegato alle presenti norme.

#### **Art. 28)- Parametri edilizi ed urbanistici degli interventi nelle zone agricole.**

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito descritti per i vari interventi si intendono utilizzabili una sola volta e vanno verificate per singole funzioni. La sola funzione F.1 si sovrappone alle altre.

Frazionamenti e scorpori successivi agli interventi avranno valore, agli effetti dell'applicazione dei parametri, esclusivamente se verranno rispettati i rapporti prescritti.

A tale fine la documentazione relativa alla richiesta di interventi in zona agricola dovrà comprendere in particolare:

- situazione documentata dello stato di fatto alla data di adozione delle presenti norme, costituita da planimetrie, rilievi, certificati catastali, atti notarili, ecc., riferita sia ai terreni che ai fabbricati;
- modificazioni patrimoniali e fisiche intercorse da quella data: frazionamenti, scorpori, accorpamenti, interventi edilizi, ecc.;
- consistenza di tutti gli edifici e loro destinazioni d'uso e relative S.U. e S.n.r.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente accompagnati da nuove destinazioni non collegate all'attività agricola per effetto di quanto previsto all' art. 26, eventuali frazionamenti di aree di pertinenza della nuova destinazione dovranno essere contenuti entro un valore non superiore a otto volte quello della S.U., salvo ambiti già chiaramente definiti e documentabili preesistenti. La S.U. resterà legata, agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, all'unità poderale agricola d'origine (vedi precedente art. 26 - PRESCRIZIONI allegate alla tabella C.2).

Gli interventi nelle zone agricole sono regolati dalle seguenti prescrizioni e parametri:



PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DA RISPETTARE NEGLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA							
FUNZIONE AGRICOLA	LOTTO MINIMO DI INTERVENTO MQ	S.U. AMMESSA MQ	ALTEZZA MASSIMA ML	DISTANZE (1)			
				D1	D2	D3	D4
F.1 abit.rurali	MQ 50.000 (*)	180	8,00	5,00	5,00	CS (2)	10,00
F.2 servizi rust.	APPODERAM. IN ATTO	150/HA	9,00	5,00	5,00	CS (2)	6,00
F.3/F.4 allev. az.-interaz bovini/zotecn.min.	MIN. 10.000	500/HA	7,50	20,00	20,00	CS (2)	6,00
F.5 (&) suini autocons.	APPODERAM. IN ATTO	30 mq	3,50	10,00	10,00	CS (2)	10,00
F.6 (4) suini non autocon	APPODERAM. IN ATTO	ESISTENTE + 20 %	--	20,00 (5)	20,00 (5)	CS (2)	10,00 (5)
F.7/F.9 all.intensivi bovini/zoot.minore	MIN. 10000 MAX. 3 HA(§)	4000/HA	7,50	30,00	30,00	CS (2)	10,00 (3)
F.8 all.int.suini	Solo interventi di riqualificazione sull'esistente con aumento della SU e del numero di capi non superiore al 25% (***)						
F.10 cons.prod.agr. (****)	MIN. 5000 MAX. 3 HA(§)	3500/HA	8,50	5,00	5,00	CS (2)	6,00
F.11 serre intens. e F15meccanizz. agricola	MIN. 5000 MAX. 3 HA(§)	6000/HA	7,50	10,00	10,00	CS (2)	6,00
F.14 spacci vendita	APPODERAM. IN ATTO	100/HA MAX 300	7,50	5,00	5,00	CS (2)	10,00
F.16 (6) attiv.agritur.	APPODERAM. IN ATTO	VEDI NOTA (6)					
G.7b (7) itticoltura	APPODERAM. IN ATTO	(8)		10,00 (9)	10,00 (9)	CS (2)(9)	10,00 (9)
NOTE E NORME PARTICOLARI A SEGUIRE							

(\*) Nel caso di nuove costruzioni F1.

Per interventi di recupero e trasformazione di edifici esistenti vale l'appoderamento in atto.

(&) Analoghi parametri valgono per la realizzazione di ricoveri per altri animali destinati all'autoconsumo o al servizio dell'azienda (cavalli, muli, piccoli animali da cortile) la cui consistenza non rientra nella definizione di "allevamento".

(§) Minima e massima quota di superficie aziendale utilizzabile per l'applicazione dell'indice di edificabilità relativo alla funzione in oggetto

#### NORMA PARTICOLARE

"L'allevamento di cani esistente in frazione S. Pietro in Elda individuato da apposita simbologia può essere trasformato in canile nel rispetto di tutte le norme specifiche previste per le strutture del genere e nell'ambito di un intervento di complessiva riorganizzazione dell'insediamento. E' ammesso una tantum l'ampliamento del 15% della SU esistente. Vanno inoltre recepite le

prescrizioni di APA di seguito riportate:

1. nell'ambito del procedimento edilizio da presentare per l'ampliamento dell'insediamento produttivo ad uso canile, il gestore dell'attività dovrà fornire adeguata documentazione di impatto acustico, redatta da Tecnico competente in acustica, comprovante che la rumorosità correlata al funzionamento delle sorgenti sonore (es. attrezzature legate alla gestione dell'attività) e all'attività antropica connessa all'abbaiare dei cani presenti nei box, rispetterà i valori limiti d'immissione assoluti e differenziali individuati dal DPCM 14/11/1997; qualora dalle stime della rumorosità nello scenario futuro emergessero delle criticità acustiche, contestualmente dovrà essere predisposto un progetto di bonifica contenente specifiche tecniche relative agli interventi mitigatori che il Gestore intende effettuare per ridurre il rumore immesso nell'ambiente esterno e abitativo;
2. i valori minimi di zona, secondo le indicazioni tecniche contenute nel DGR 2053/01 "criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio comunale" dovranno essere quelli previsti per la classe III -area mista (rif. DPCM 14/11/97) pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte;
3. dovrà essere rispettato il valore limite d'immissione differenziale, diurno e notturno, rispettivamente pari a 5 dBA e 3 dBA nei confronti del ricettore più prossimo all'insediamento;
4. sempre all'interno del procedimento edilizio, dovrà essere presentata anche la documentazione concernente le opere da eseguire per l'adeguamento del sistema di raccolta, allontanamento e trattamento dei reflui prodotti con scarico in acque superficiali (es. indicazione sulle vasche di stoccaggio e sistemi di trattamento dei reflui) da sottoporre all'Autorità competente (Provincia di Modena) per il rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA)."

(\*\*\*\*)nel caso di attività già esistenti che abbiano superato i parametri ed indici sopra riportati, a fronte di dimostrata necessità per intervento di riorganizzazione complessiva dell'azienda, potrà essere consentito un incremento della SU fino al 50% di quella esistente

(\*\*\*) a fronte di un progetto di riorganizzazione, ammodernamento e adeguamento alle nuove tecnologie e sistemi di allevamento esteso all'intera azienda nel suo complesso, potranno essere consentiti parziali trasferimenti di quote di potenzialità insediativa fra le varie strutture aziendali, nel rispetto delle norme di carattere più generale relative al settore

Oltre alla S.U. consentita in base ai parametri riportati in tabella, è ammessa la realizzazione di una quota di Sa (Superficie accessoria vedi definizione nel vigente Regolamento edilizio), non superiore al 50% della SU ammessa per la funzione F1, al 15% per la funzione F2 e al 10% per le altre funzioni.

- NOTE:
- (1) DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA' = D1  
DAI CONFINI DI ZONA "E" = D2  
DAL CONFINE STRADALE = D3  
DA ALTRI EDIFICI (residenziali o non aziendali) = D4
  - (2) CS = COME STABILITO DAL CODICE DELLA STRADA:  
ML 30,00 PER LE STRADE DI CATEGORIA C  
ML 20,00 PER LE STRADE DI CATEGORIA F  
ML 10,00 PER LE STRADE VICINALI DI CATEGORIA F  
Per strade vicinali di altro tipo, per quelle interpoderali e per le strade in disuso la distanza minima è fissata in ml 5,00
  - (3) DISTANZA MINIMA DA EDIFICI RESIDENZIALI NON AZIENDALI ML 30,00
  - (4) SOLO INTERVENTI SU INSEDIAMENTI GIA' ESISTENTI
  - (5) DISTANZE DA RISPETTARE PER EVENTUALI AMPLIAMENTI
  - (6) LE ATTIVITÀ AGRITURISTICHE SONO REGOLAMENTATE DALLE VIGENTI NORME REGIONALI E STATALI IN MATERIA

(L.730/1985 E L.R. 26/1994)

- (7) E' PRESCRITTA UNA DETTAGLIATA INDAGINE GEOTECNICA E IDROGEOLOGICA
- (8) EVENTUALI FABBRICATI DI SERVIZIO RIENTRANO NELLA TIPOLOGIA F.2
- (9) DISTANZE RIFERITE AL PIEDE DELL'ARGINE O AL CIGLIO DELL'INVASO.

#### **Art. 29)- Soggetti attuatori.**

Gli interventi ammessi in base ai precedenti articoli nelle zone agricole possono essere realizzati dai seguenti soggetti aventi titolo per ottenere i relativi atti autorizzativi o concessori previsti dalle vigenti leggi in materia:

- Interventi di tipo F.1: coltivatore diretto proprietario (o affittuario) che dedica all'attività agricola almeno il 50% del tempo lavorativo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro; imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. N. 18/1977: proprietari concedenti in affitto o a mezzadria in quanto richiedenti l'intervento per alloggiare gli operatori agricoli stabilmente insediati sul fondo, proprietari conduttori in economia, cooperative agricole di conduzione e forme associate assimilabili e cooperative braccianti.
- Tutti gli altri tipi di intervento: soggetti di qualunque categoria.

#### **Art. 30)- Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.**

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA) è richiesto obbligatoriamente nei seguenti casi e sempre che sia finalizzato a conseguire obiettivi strettamente correlati alle esigenze produttive:

- Quando per reali e dimostrate esigenze produttive dell'azienda si intendono superare gli indici previsti dalle presenti norme per gli interventi a carattere produttivo, limitatamente al lotto minimo di intervento ed alla S.U., con esclusione comunque degli interventi tipo F.6 ed F.8 e delle zone E.3;
- Quando si intende concentrare su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie di più appezzamenti facenti parte dell'azienda ma disgiunti da quello su cui si intende edificare, ovvero ricadenti in altro comune limitrofo e con destinazione urbanistica analoga. In tal caso dovrà essere trascritto apposito vincolo di inedificabilità sugli appezzamenti di terreno interessati;

I PSA sono formati e approvati ai sensi e con gli effetti dell'art. 25 della L.R. n. 47/1978 e s.m.. Possono richiedere l'autorizzazione alla presentazione del PSA i soggetti aventi titolo di cui all'art. 40 della L.R. n. 47/1978 e s.m.

Gli interventi previsti dal P.S.A. verranno successivamente definiti a mezzo progetti esecutivi che seguiranno le previste modalità per l'ottenimento degli atti autorizzativi o concessori richiesti dalle vigenti leggi.

Le varianti al PSA seguono le stesse procedure del Piano originario.

**CAPO V**  
**ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**  
**(ZONE OMOGENEE DI TIPO F).**

**Art. 31)- Zone destinate alla viabilità (strade, ciclabili) e fasce di rispetto.**

Il sistema infrastrutturale è classificato in relazione alle funzioni e alle caratteristiche delle strade secondo le seguenti categorie, con riferimento alla classificazione operata dal Codice della strada:

- B) Strade extraurbane principali: S.S. n. 12 nei tratti esterni ai centri abitati come definiti dal C.d.S;
- E)- Strade urbane di quartiere (tutte le strade interne ai centri abitati e alle nuove zone C e D di PRG);
- F.1- Strade locali: tutte le strade provinciali e comunali nei tratti esterni ai centri abitati;
- F.2- Strade locali: tutte le strade vicinali nei tratti esterni ai centri abitati;

I centri abitati sono quelli individuati con Del. C.C. n... del....

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché nelle costruzioni e ricostruzioni di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a quelle ricavabili dalla seguente tabella:

TIPO DI STRADA	DENTRO AI CENTRI ABITATI		FUORI DAI CENTRI ABITATI	
	EDIFICI	MURI DI CINTA	EDIFICI	MURI DI CINTA
<b>B</b>	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA REGOLAENTO EDILIZIO	40,00 ML	5,00 ML
<b>C</b>	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA REGOLAENTO EDILIZIO	30,00 ML	3,00 ML
<b>E</b>	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA REGOLAENTO EDILIZIO	--	--
<b>F.1</b> PROVINCIALI E COMUNALI	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA REGOLAENTO EDILIZIO	20,00 ML	3,00 ML
<b>F.2</b> VICINALI	COME DA NORMA DI ZONA	COME DA REGOLAENTO EDILIZIO	10,00 ML	2,00 ML

Fuori dai centri abitati sono pure da rispettarsi le distanze minime fissate dal Codice della strada nella piantumazione di alberi e siepi.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, allargamento e sistemazione di quelle esistenti, realizzazione di aree di sosta e parcheggio, di pedonali e ciclabili, di aree di servizio, ove previsto dal P.R.G., per la distribuzione carburante e assistenza automobilistica e altre infrastrutture a diretto servizio della viabilità.

Nella zona destinata alla viabilità sono ammessi tutti gli interventi edificatori e di

sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa urbanistica e delle procedure vigenti nel comune.

Dette fasce non sono direttamente edificabili, salvo quanto precisato al comma precedente, ma la loro superficie è conteggiabile agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici delle zone agricole dalle stesse interessate.

Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e, ove consentito dalle norme di zona, di ampliamento, nel qual caso l'ampliamento medesimo non potrà interessare le parti direttamente prospicienti la strada.

La fascia di rispetto va riferita al confine stradale, come definito dal Codice della strada.

La sezione minima per le strade E è fissata in ml 6,50 oltre alle banchine e/o marciapiedi ed eventuali parcheggi laterali, riducibile a ml 6,00 per insediamenti di modesta entità assoggettati a P.P.

In alcune specifiche situazioni il P.R.G. individua dei "corridoi" di salvaguardia a infrastrutture viarie di futura costruzione, da considerarsi a tutti gli effetti zone di rispetto stradale.

Negli interventi esecutivi della nuova visibilità dovranno essere rispettate le prescrizioni e indicazioni eventualmente contenute nella Relazione geologica allegata alla Variante generale PRG relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Gli impianti per la distribuzione di carburante e annessi servizi e attività accessorie, ove non espressamente individuati in apposite zone di tipo D.6 nell'ambito del territorio comunale, potranno essere insediati, nel rispetto della legislazione vigente in materia ed in particolare della delibera del C.R. n. 1399 del 28/02/2000, nelle fasce di rispetto delle strade di tipo C e di tipo F.1, purché non interessate da zone di tutela specifica o generalizzata (corrispondenti cioè a zone agricole normali) e sempre che non risultino di impedimento anche parziale alla visuale di beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale individuati dal P.R.G. In particolare è vietata l'installazione nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati dalla L. n. 1089/1937 ora sostituita dal Dlgs n. 490 /1999. Gli interventi devono in ogni caso rispettare le disposizioni impartite dagli Enti gestori della strada in merito alla compatibilità con le caratteristiche della viabilità stessa e degli accessi. Si rimanda comunque a quanto contenuto nella citata delibera del C.R. Oltre agli impianti per la distribuzione dei carburanti sono ammesse le seguenti funzioni, con riferimento all'art. 16 delle presenti norme:

- b.1 (solo D.5)
- b.2 (solo C.1, C1.1A/B, C3 limitatamente a laboratori per arti e mestieri di servizio ai veicoli)

I parametri di intervento, oltre al rispetto delle prescrizioni delle leggi specifiche in materia, sono così definiti:

SU	=	0,05 mq/mq elevabile a 0,20 mq/mq a fronte di verifica preventiva supportata da dettagliata relazione geologica sulle condizioni dell'area
Parcheggi	=	40mq/100mq di SU, oltre a parcheggi di pertinenza

nella misura di 1/3 mq/mq di SU

H massima	=	secondo esigenze per le strutture dell'impianto; un piano f.t. e comunque non superiore a ml 5,00 per i fabbricati destinati alle altre funzioni ammesse
Distanza: dai confini di proprietà	=	ml 5,00 salve diverse prescrizioni
dal confine stradale	=	per le opere relative all'impianto come da norme vigenti in materia; per gli edifici destinati ad altre funzioni ammesse: come Codice della Strada.

Sono inoltre da rispettare eventuali altri indici e parametri prescritti dalle norme vigenti in materia. Sono inoltre da rispettare eventuali altri indici e parametri prescritti dalle norme vigenti in materia e in particolare il D.L. 11/2/1999 n. 32 e s.m. e L.R. 18/7/1994 n. 33 per le parti non in contrasto e, per le strutture commerciali, il Dlgs. 114/1998, L.R. 14/1999 e relativa Delibera di Cons. Regionale. Sui lati non prospicienti la strada dovrà essere realizzata una cortina in siepe viva utilizzando essenze indicate nell'elenco del precedente art. 12 presenti norme.

Il P.R.G. individua inoltre le principali piste ciclabili esistenti e di progetto. Per queste ultime il tracciato esatto sarà definito in sede di progettazione esecutiva. Le nuove piste ciclabili realizzate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato comportano una fascia di rispetto di 5,00 ml per lato, salvo distacchi maggiori derivanti da altre prescrizioni di zona o indicati nelle tavole del PRG. (Vedi anche precedente art. 12).

CAPO VI  
ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (ZONE OMOGENEE "G")

**Art. 32)- Zone a verde pubblico e aree attrezzate per lo svago e lo sport G.1.**

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione, integrazione e formazione di parchi e giardini di uso pubblico e di aree attrezzate per lo svago e lo sport.

Si distinguono in zone a verde e zone sportive e vengono individuate da apposita distinta simbologia nelle tavole del Piano.

Nelle suddette zone sono ammesse attrezzature per la sosta ed il gioco, piccole attrezzature di servizio e di ristoro fisse o temporanee e, nel caso di aree di verde attrezzato ricavate nell'ambito di comparti a intervento unitario, eventuali piccoli edifici da destinarsi ad usi condominiali.

L'intervento è soggetto ai seguenti indici e parametri:

UF indice di utilizzazione fondiaria	<u>zone a verde</u>	= 0,05 mq/mq comprendente impianti pavimentati coperti e scoperti, edifici di servizio e per piccole attrezzature di ristoro
	<u>zone sport</u>	= 0,30 mq/mq per attrezzature di servizio (spogliatoi, depositi e similari, impianti pavimentati coperti e scoperti)
Parcheggi		indicati nel progetto esecutivo in relazione agli usi
H massima		un piano f.t. comunque non superiore a ml 10,00 per esigenze particolari

Negli interventi vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni eventualmente contenute nella Relazione geologica allegata alla Variante generale PRG relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

**Art. 33)- Zone per attrezzature pubbliche di servizio G.2.**

Le suddette zone sono destinate alla conferma, integrazione o realizzazione dei servizi pubblici secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G. rientranti fra le opere e attrezzature di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 10 delle presenti norme e non incluse fra quelle del precedente art. 33.

Sono pure consentite funzioni complementari secondarie in base alla matrice di compatibilità di cui all'art. 20, nella misura massima del 10 % della S.U. edificabile, intendendosi per funzioni complementari quelle di seguito elencate con la precisazione che le stesse devono essere strettamente connesse alla funzione principale indicata dal PRG per le specifiche zone: funzione A.1/A.9 limitatamente alla necessità di alloggio di custodia; funzione C.1 limitatamente ad attrezzatura di ristoro complementare; C.2; B.4; D.3 sale polifunzionali complementari alla funzione principale.

L'intervento è diretto e di iniziativa pubblica.

Gli interventi sono soggetti all'applicazione dei seguenti indici e parametri:

UF indice di utilizzazione fondiaria	0,6 mq/mq
Parcheggi di pertinenza e di U1	come art 11
H massima	tre piani fuori terra salvo specifiche esigenze, comunque non superiore a ml. 12,00
VL	0,5

Negli interventi vanno inoltre rispettate le prescrizioni e indicazioni eventualmente contenute nella Relazione geologica allegata alla Variante generale PRG relative all'area oggetto di intervento, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.



## APPENDICE I -

### PIANO DEI SERVIZI

L'articolazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici evidenziata nelle tavole del P.R.G., definisce il Piano dei servizi di cui all'art. 13 della L.R. n° 47/1978 e s.m. Vengono di seguito esplicitate le indicazioni e prescrizioni da recepire negli interventi al fine di soddisfare le esigenze relative agli standard di cui all'art. 46 della medesima L.R. ad integrazione delle prescrizioni delle norme di zona di cui agli articoli precedenti.

#### Insedimenti residenziali

Lo standard di P.R.G. soddisfa il fabbisogno in ordine alle esigenze derivanti dal dimensionamento teorico massimo globalmente inteso.

In particolare lo standard per i servizi per l'istruzione dell'obbligo, materne e nidi e quello per le attrezzature di interesse comune si intendono soddisfatte dalle previsioni contenute negli elaborati del P.R.G. a livello generale. La quota mancante sarà reperita nell'ambito del sovradimensionamento delle aree per il verde in base alle reali esigenze future, con le procedure previste dalle leggi vigenti.

Lo standard per le attrezzature e servizi religiosi è soddisfatto dalle strutture esistenti e dalle nuove previsioni di P.R.G. sia a scala territoriale che negli ambiti frazionali principali.

Analogamente lo standard relativo alle aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport si intende soddisfatto a scala territoriale complessiva, nonché di ambiti frazionali principali, dalle previsioni contenute negli elaborati del P.R.G. , come risulta dai dati del dimensionamento contenuti dalla Relazione illustrativa.

Con lo standard relativo alle aree per parcheggi pubblici si intende soddisfare, per ogni ambito frazionale la quota dei parcheggi di urbanizzazione secondaria richiesta dalle norme di zona.

Pertanto negli interventi attuativi relativi a insediamenti residenziali dovranno essere realizzate quote di parcheggi e aree di U.2 secondo i seguenti criteri ed indicazioni:

- zone B.1 B.2 B.3: devono essere garantite le quote dei parcheggi di U.1 secondo quanto richiesto dalle norme di zona (oltre a quelli di pertinenza);
- zone B.4: devono essere realizzati i parcheggi di U.1 e di U.2 come indicato nelle norme di zona. Analogamente devono essere reperite aree di U.2 secondo le indicazioni contenute nelle norme di zona. Parcheggi e aree di U.2 vanno ubicati secondo le indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G. all'interno dei comparti. Qualora tali indicazioni manchino, le aree di U.2 dovranno essere collocate preferibilmente in modo da integrarsi con eventuali aree simili già presenti nelle zone limitrofe ovvero in fregio alle strade e comunque in zone facilmente accessibili da parte dell'utenza.

Nel caso in cui per l'assetto morfologico dell'area di intervento ovvero per le modeste dimensioni dell'area o per particolari condizioni ambientali, risulti economicamente e/o funzionalmente inopportuna la realizzazione delle quote dei parcheggi sopra descritti, si potrà procedere alla loro monetizzazione secondo modalità e criteri da fissare con apposita delibera del C.C. Le somme ricavate saranno destinate all'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi (acquisizione di aree e realizzazione di parcheggi e opere di U.1 e U2), di norma fra quelle più

prossime agli interventi in cui avviene la monetizzazione. Tale norma vale per le zone B.1, B.2, B.3 e B4 (in tale zona anche per il verde).

- Zone C : devono essere realizzati i parcheggi di U.1 e di U.2 nonché le aree a verde pubblico (U.2) secondo gli indici delle norme di zona e, ove prescritto dalle stesse norme di zona, secondo le indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G. In tutti i casi dovranno essere garantite e cedute gratuitamente, salvo diverse clausole convenzionali, le seguenti quantità: parcheggi 4 mq/abit. teorico (da realizzarsi obbligatoriamente all'interno del comparto), verde pubblico 16 mq/abit. teorico (1 abit. teorico = 30 mq di SU). Qualora previsto dalle norme di zona il verde pubblico dovrà essere ceduto anche fuori dal comparto, secondo le indicazioni delle stesse norme e delle tavole di PRG (vedi tabella riassuntiva sottozone C.2)

- Zone B e C: Nel caso di insediamento, anche mediante cambio d'uso non connesso a trasformazioni fisiche, di nuove funzioni diverse dalla residenza (alberghiere, direzionali e commerciali) in quanto consentite dalle norme di zona, dovranno essere realizzate le quote di parcheggi e verde pubblico prescritte dall'art. 11 per i parcheggi e dall'art. 46 L.R. 47/78 e s.m. per il verde. Per le zone B vale quanto già detto in ordine alla monetizzazione dei parcheggi applicabile in questo caso anche alla quota di verde.

- Zone C : Nel caso di quote di nuovi insediamenti artigianali in quanto consentite dalle norme di zona, dovranno essere realizzate aree di parcheggi e verde pubblico nella misura del 10% della SF destinata a tali insediamenti (5% a parcheggio e 5 % a verde pubblico e attività collettive), oltre ai parcheggi di pertinenza relativi alla specifica funzione.

In tutti i casi di insediamento di nuove funzioni non residenziali nelle zone B e C in quanto consentite dalle norme di zona, anche mediante cambio d'uso non connesso a trasformazioni fisiche, dovranno essere realizzate le quote dei parcheggi di pertinenza relativi alle funzioni medesime, secondo le prescrizioni dell'art. 11.

- Zone D.1: devono essere realizzati i parcheggi di U.1 prescritti dalle norme di zona, oltre a quelli di pertinenza;

- Zone D.2a/D.2b/: devono essere realizzati, all'interno del comparto, i parcheggi di U.1 e U.2 prescritti dalle norme di zona, oltre a quelli di pertinenza;

- Zone D.3 e D.4: devono essere realizzati i parcheggi di U.1 e le aree di U.2 (verde pubblico) in conformità alle indicazioni del P.R.G. ove esistenti. Nel caso in cui dette indicazioni non esistano dovranno comunque essere garantite le quantità prescritte dalle norme.

- Zone D.5/D.6 : devono essere realizzate le quote dei parcheggi di U.1 e di U.2 e le aree di U.2 prescritti dalle norme di zona.

In tutti i casi di nuovo intervento in zona D dovranno essere comunque garantite le quote minime di parcheggi per tipo di funzione di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.

Le aree definite dalla simbologia PU (verde periurbano) e FU (forestazione urbana) e “zone di interscambio” sono da attuare in concomitanza con i piani particolareggiati ad esse collegati e sono assoggettate alla stessa normativa delle zone G.1 art. 32 delle N.T.A. S'intendono in tal senso precisate le rispettive norme tecniche di attuazione.

Analogamente anche le aree “destinate alla costituzione di un sistema boscato e formazione di cortine vegetazionali”, sono da attuare in concomitanza con i P.P. ad esse collegati e come tali si intendono precisate le rispettive norme tecniche di attuazione.

## APPENDICE II -

### PARAMETRI DEFINITI DAL PTCP

#### a) Parametri di misura della potenzialità edificatoria delle aree e della edificazione.

a.1) **Superficie utile (SU):** per la funzione residenziale è la superficie netta degli alloggi in conformità con la definizione di superficie utile abitabile contenuta nell'art. 3 del D.M 10/5/1977 n. 801 e ripresa nell'art. 2 dello Schema di Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia Romagna.

Per le altre funzioni è la superficie netta degli spazi di fruizione definita in analogia alla superficie utile della funzione residenziale.

a.2) **Superficie accessoria (Sa):** per la funzione residenziale è la superficie netta delle pertinenze dell'alloggio nonché delle pertinenze dell'organismo edilizio, in conformità con la definizione di superficie non residenziale (Snr) contenuta nell'art.2 del D.M. 10/5/1977 n.801 e ripresa nel citato Schema di R.E. Tipo della R.E.R.. Per le altre funzioni è la superficie netta delle pertinenze, definita in analogia alla funzione residenziale.

a.3) **Superficie complessiva (Sc):** E' data, per qualsiasi funzione, da  $Sc = Su + 60\%$  di Sa.

#### b) Parametri di misura della capacità insediativa.

b.1) **Alloggio:** sulla base dei valori statistici medi comunali si assume l'alloggio medio di nuova realizzazione pari a 110 mq di Su e a 150 mq di Sc

b.2) **Capacità insediativa in essere** (ad una determinata data): corrisponde al numero di alloggi esistenti nel territorio comunale, ivi comprese quelli delle zone rurali.

b.3) **Capacità insediativa aggiuntiva:** corrisponde alla stima del numero di alloggi aggiuntivi realizzabili con l'attuazione del PRG, considerando:

- il numero massimo di alloggi realizzabili nelle zone di nuova urbanizzazione con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita;
- la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili nelle aree urbanizzate attraverso operazioni significative di trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, riconversione di insediamenti dismessi);
- la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili con operazioni diffuse di recupero e cambio d'uso di edifici sparsi nelle zone rurali.

La stima non comprende viceversa :

- gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato;
- gli alloggi realizzabili nelle zone agricole al servizio dell'agricoltura.

b.4) **Capacità insediativa teorica**

Corrisponde alla somma della capacità insediativa effettiva e di quella aggiuntiva.

#### c) Parametri di misura della dimensione urbana

c.1) **Territorio urbanizzato (TU)**

Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.). Non comprende:

- i piccoli nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale (in particolare tutti quegli insediamenti di modesta entità non considerati centro abitato ai sensi del Codice della Strada);
- gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, se isolati in ambiente extraurbano;
- le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
- le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti;
- gli allevamenti zootecnici.

Si misura in ettari. Può essere distinto in TU totalmente o prevalentemente per la residenza, TU totalmente o prevalentemente per destinazioni produttive (manifatturiere, commerciali e terziarie) e TU per servizi di uso pubblico.

### **c.2) *Territorio in corso di urbanizzazione programmata (TPU)***

Corrisponde alle aree non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate ma la cui utilizzazione urbana è programmata ed irreversibile in quanto sottoposte a Piani urbanistici attuativi approvati (Zone omogenee C o D), nonché alle aree già acquisite da enti pubblici per destinazioni urbane di uso pubblico (Zone omogenee F o G), anche se non ancora utilizzate.

Si misura in ettari.

Può essere distinto in TPU totalmente o prevalentemente per la residenza e TPU totalmente o prevalentemente per destinazioni produttive (manifatturiere, commerciali e terziarie) e TPU per servizi di uso pubblico.

### **c.3) *Territorio a destinazione urbana (TDU)***

Corrisponde alle aree non urbane diverse dal TPU destinate dal PRG ad essere utilizzate per usi urbani (Zone C,D,F,G). Non comprende:

- le aree destinate dal PRG alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili);
- le aree destinate a parchi territoriali extraurbani, e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;
- le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.

Si misura in ettari.

Può essere distinto in TDU totalmente o prevalentemente per la residenza, TDU totalmente o prevalentemente per destinazioni produttive e TDU per servizi di uso pubblico.

### **h) Parametri di misura dell'artificializzazione del suolo**

#### **d.1) *Superficie permeabile (SP) e superficie impermeabilizzata (SI)***

Si definisce superficie permeabile (SP) di un lotto o di un comparto urbanistico la porzione di questo priva o che verrà lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni (ancorché grigliate) o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Ai fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, ossia precedente all'intervento urbanistico-edilizio.

Per differenza la superficie impermeabilizzata (SI) corrisponde alle porzioni di suolo comunque interessate da pavimentazioni o costruzioni fuori o entro terra.

## INDICE

### TITOLO I- GENERALITA'

#### CAPO I - VARIANTE GENERALE AL VIGENTE P.R.G.

- Art. 1)- Norme di attuazione e loro efficacia
- Art. 2)- Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.
- Art. 3)- Attuazione del P.R.G.
- Art. 4)- Validità ed efficacia del P.R.G.

#### CAPO II- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 5)- Edificabilità delle aree
- Art. 6)- Parametri urbanistici
- Art. 7)- Applicazione dei parametri urbanistici
- Art. 8)- Parametri edilizi

#### CAPO III – STANDARD DI PIANO

- Art. 9)- Opere ed aree di urbanizzazione primaria
- Art.10)- Aree ed opere di urbanizzazione secondaria e standard urbanistici
- Art.11)- Spazi di sosta e parcheggi

### TITOLO II- TUTELA DELL'AMBIENTE

#### CAPO I - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

- Art.12)- Salvaguardia, tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti

### TITOLO III- ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.

#### CAPO I - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Art.13)- Modalità di attuazione della V.G. al P.R.G.
- Art.14)- Concessioni o autorizzazioni già rilasciate anteriormente alla data di adozione della V.G. al P.R.G.
- Art.15)- Edifici preesistenti e norme di zona
- Art.16)- Destinazioni d'uso
- Art.17)- Aggiornamento della cartografia del territorio comunale
- Art.18)- Rilevazione di errori materiali negli elaborati della V.G. al P.R.G.

### TITOLO IV- ZONIZZAZIONE

#### CAPO I -SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E FUNZIONI COMPATIBILI INSEDIABILI

- Art.19)- Suddivisione in zone del territorio comunale
- Art.20)- Funzioni insediabili nelle diverse zone omogenee

#### CAPO II- IL TERRITORIO URBANO

- Art.21)- Zone omogenee di tipo A
- Art.22)- Zone omogenee di tipo B

Art.23)- Zone omogenee di tipo C

Art.24)- Zone omogenee di tipo D

### CAPO III-IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art.25)- Zone territoriali omogenee di tipo E

Art.26)- Insediamenti ammessi nelle zone agricole

Art.27)- Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art.28)- Parametri edilizi ed urbanistici degli interventi nelle zone agricole

Art.29)- Soggetti attuatori

Art.30)- Piano di sviluppo aziendale e interaziendale

### CAPO V- ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (ZONE F)

Art.31)- Zone destinate alla viabilità (strade, ciclabili)

### CAPO VI- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (ZONE OMOGENEE G)

Art.32)- Zone a verde pubblico e aree attrezzate per lo svago e lo sport G.1

Art.33)- Zone per attrezzature pubbliche di servizio G.2

Indice

FUNZIONI	SOTTOFUNZIONI	CODICE DEST. D'USO
a) FUNZIONE ABITATIVA	a.1 abitazioni di ogni tipo a.2 autorimesse	A.1/A.9 C.6
b) FUNZIONI TERZIARIE	<b>b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:</b> Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	<b>b.2 funzioni commerciali:</b> pubblici esercizi, mostre esercizi di vendita di vicinato alimentari esercizi di vendita di vicin. non aliment. medio-piccole strutt. vendita alimentari medio-piccole strutt. vendita non aliment. medio-grandi strutt. vendita alimentari medio-grandi strutt. vendita non aliment. laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali magazzini e depositi	C.1 C.1.1A C.1.1B C.1.2A C.1.2B C.1.3A C.1.3B
	<b>b.3 funzioni di servizio:</b> uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico prigioni e simili uffici pubblici scuole e laboratori scientifici biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie attività sportive di enti operanti senza fine di lucro teatri, cinema, sale concertie e spettacoli case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico attività sportive di enti operanti con fine di lucro stazioni per servizi trasporto costruzioni e attrezz. per speciali esigenze pubb. attività di culto fabbricati e costruzioni cimiteriali impianti sportivi a raso impianti sportivi per la balneazi parchi e giardini pubblici bacini per pesca sportiva e nautica discariche di rifiuti	C.3 C.2  A.10 B.1 B.2 B.3 B.4 B.5 B.6 C.4 D.3 D.4 D.6 E.1 E.3 E.4 E.7 E.8 G.1 G.2 G.4 G.7,a G.11
c) FUNZIONI PRODUTTIVE	<b>c.1 attività produttive di tipo manifatturiero</b> (escluse quelle di tipo b.2): opifici fabbricati per speciali esigenze industriali depositi a cielo aperto cave e miniere a cielo aperto lagoni accumulo reflui industriali	D.1 D.7 G.8 G.9 G.10a
	<b>c.2 allevamenti zootecnici intensivi</b> di bovini di suini zootecnia minore lagoni di accumulo reflui zootecnici	F.7 F.8 F.9 G.10b
	<b>c.3 attività di tipo agroindustriale:</b> conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non aziendale o interaziendale)	F.10
d) FUNZIONI AGRICOLE o connesse al loro svolgimento a livello aziendale o interaziendale	<b>d.1 abitazioni rurali</b> <b>d.2 locali di servizio rustico</b> <b>d.3 allevamenti zootecnici aziend. o interazien.</b> di bovini zootecnia minore di suini per esclusivo autocons. aziendale di suini non per esclusivo autoconsumo depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti aziendali o interaz. bacini per itticoltura	F.1 F.2 F.3 F.4 F.5 F.6  F.12 G.7b
	<b>d.4 altre funzioni</b> spacci e punti vendita per produzioni aziendali o interaziendali attività agrituristiche	F.14 F.16
	<b>d.5 impianti speciali</b> serre intensive strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.11 F.15
e) FUNZIONI ALBERGHIERE e per il soggiorno temporaneo	<b>e.1 funzioni ricettive fisse</b> alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili <b>e.2 funzioni ricettive temporanee</b> campeggi, aree attrezzate per rulottes e simili	D.2 G.3

Spazi di sosta e parcheggi.

TABELLA "A" PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ZONA DI PRG	PARCH. DI U.1	PARCH. DI U.2
A	Vedi Disciplina Particolareggiata	
B.1	10 mq/30 mq SU (1)(*)	==
B.2	15 mq/30 mq SU (*)	==
B.3	10 mq/30 mq SU (1)(*)	==
B.4	15 mq/30 mq SU (*)	4 mq/30 mq di SU
C.1	COME P.P. APPROVATO	
C.2	10 mq/30 mq SU	7,5% ST
D.1	10 mq/30 mq SU (2)	==
D.2 /D.7	10 mq/50 mq SU (2)	10 % ST
D.3	10 mq/50 mq SU (3)	==
D.4	5 mq/50 mq SU (2)	==
D.5	10 mq/50 mq SU	10 % ST
D.6	10 mq/100mq SU (3)	10 % ST
E	==	==
F	==	==
G	5 % ST	10 % ST

NOTE: (1) La SU è quella di nuova realizzazione (ampliamento, nuova costruzione, ricostruzione) e/o quella recuperata ad uso residenziale.  
 (\*) Deve essere comunque assicurato 1,5 p.a. per ogni nuovo alloggio  
 (2) Di cui almeno il 20% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00).  
 (3) Di cui almeno il 10% per la sosta dei mezzi pesanti (dimensioni minime dello spazio di sosta ml 3,20x10,00).

TABELLA "B" PARCHEGGI DI PERTINENZA:

TIPO DI FUNZIONE	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI
a.1, a.2, d.1	1,5 posti auto per alloggio (*) in ogni caso non meno di 1 mq/10 mc di volume residenziale
b.1	60 mq/100 mq di SU
b.2 (C.1,C.1.1A/B) (C.1.2A,C.1.3A)	37,5 mq/100 mq di SU (°) (& 25mq/30 mq di SU (°) per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita 25mq/18mq di SU (°) per esercizi da 401 a 800 mq " "
(C.1.2B/C.1.3B)	25mq/13mq di SU (°) per esercizi da 801 a 1500 mq " " 25mq/40 mq di SU (°) per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita 25mq/25mq di SU (°) per esercizi da 401 a 800 mq " " 25mq/20mq di SU (°) per esercizi da 801 a 1500 mq " "
b.2 (C.2, C.3)	30 mq/100 mq di SU
b.3	60 mq/100 mq di SU
c.1 c.2 c.3	20 mq/100 mq di SU
e.1	66 mq/100 mq di SU

(\*) autorimesse chiuse e coperte per le nuove costruzioni, posti auto anche scoperti per interventi sull'esistente.

(\*\*\*) riferiti alla parte di SU destinata alla vendita

**TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G. (TIPI DI INTERVENTO)**

- A1- restauro scientifico (Art. 36 punto A1 L.R. N. 47/1978 e succ. modifiche);
- A 2.A - restauro e risanamento conservativo tipo A (Art. 36 punto A2.1 L.R. N. 47/1978 e succ. modifiche);
- A 2.B - restauro e risanamento conservativo tipo B (Art. 36 punto A2.2 L.R. N. 47/1978 e succ. modifiche);
- A 2.C - ripristino tipologico (Art. 36 punto A2.3 L.R. N. 47/1978 e succ. modifiche);
- A 3.1 - ristrutturazione edilizia (in zona omogenea A) (Art. 36 punto A3 L.R. N. 47/1978 e succ. modifiche);
- A 3.2 - ripristino edilizio (Art. 36 punto A3.2 L.R. N. 47/1978 e succ. modifiche);
- A 4 - ristrutturazione urbanistica (in zona omog. A) (Art. 36 punto A4 L.R. N.47/1978 e succ.mod.);
- A 5 - ristrutturazione edilizia complessa (intervento complessivo su edificio comportante anche ampliamento e/o sopraelevazione)
- A 6 - ampliamento e/o sopraelevazione (interventi su edifici non accompagnati da trasformazioni sulla parte esistente);
- A 7 - opere interne (trasformazioni interne alle singole unità immobiliari);
- A 8 - manutenzione ordinaria (Art. 42 L.R. N. 47/78 e succ. modifiche);
- A 9 - manutenzione straordinaria (Art. 43 L.R. 46/78 e succ. modifiche);
- A 10 - demolizione;
- A 11 - modifiche destinazione d'uso senza opere;
- A 12 - modifiche destinazione d'uso con opere;
- A 13 - modifica dello stato dei luoghi;
- A 14 - nuova costruzione.

Archiv.: norme approvate